

**DOCUMENTO DE OFERTA DE EMISIÓN DE VALORES TOKENIZADOS  
POR PARTE DE TWOFORALL INTERNATIONAL INVESTMENT, S.L. CON NOMBRE COMERCIAL  
“REALBITES.ES”**

03-03-2023

<b>Denominación del Token:</b>	<b>BIT01</b>
<b>Dirección del Smart Contract de la emisión del Token:</b>	<b>0xCf84441C9BA38C360ea5da30212E4D5a1c400aD9</b>
<b>Tipo de valor emitido:</b>	<b>Préstamo participativo tokenizado</b>
<b>Valor nominal de cada Token:</b>	<b>100 €</b>
<b>Inicio de la emisión:</b>	<b>27 de Marzo 2023</b>
<b>Finalización de la emisión:</b>	<b>27 de Junio 2023</b>
<b>Entidad de Servicios de Inversión interveniente:</b>	<b>GABRIEL CARRILLO CAPEL EAF, S.L. (nº Registro 147)</b>

**Información sobre la inversión:**

La emisión de valores tokenizados por parte de TWOFORALL INTERNATIONAL INVESTMENT, S.L se realiza al amparo de lo dispuesto en el artículo 35 de la Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (“**LMV**”) y por tanto, el presente documento no es considerado un folleto informativo a los efectos del artículo 7, a) de la LMV, ni ha sido revisado por parte de la Comisión del Mercado de Valores ni ninguna otra autoridad competente o administrativa.

Sin perjuicio de lo anterior, y en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 35 de la LMV, el presente documento ha sido validado por una entidad autorizada para la prestación de servicios de inversión, e igualmente el proceso de comercialización de los tokens va a ser supervisado por dicha entidad autorizada.

La validación del presente documento por parte de la empresa de servicios de inversión se ha realizado sobre la información a entregar a los inversores, que deberá ser clara, imparcial y no engañosa y referirse a las características y riesgos de los valores emitidos, así como a la situación jurídica y económico-financiera del emisor de una manera suficientemente detallada para permitir que el inversor pueda tomar una decisión de inversión.

Las inversiones que se describen en el presente documento de oferta de emisión de valores tokenizados (en adelante, el “**Documento de Oferta**” y la “**Oferta**” respectivamente) pueden ser de muy alto riesgo, incluso pueden conllevar la pérdida total de las cantidades invertidas. Los valores tokenizados emitidos no serán custodiados por entidades legalmente autorizadas para prestar servicios de inversión y la tecnología de registro distribuidos (blockchain) que es utilizada en la presente emisión, es novedosa y puede conllevar importantes riesgos.

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; así mismo se compromete a dejar a salvo a TWOFORALL INTERNATIONAL INVESTMENT, S.L. así como Gabriel Carrillo Capel EAF SL de cualquier posible sanción, multa o penalidad derivada de la omisión voluntaria o involuntaria de las responsabilidades legales y/o fiscales aplicables en su país.

## ÍNDICE

### 1.- RESUMEN EJECUTIVO.5

### 2.- INFORMACIÓN GENERAL.6

#### 2.1.- Responsabilidad por el contenido del presente documento.6

#### 2.2.- ¿Quién es el Emisor de los Tokens?6

2.2.1.- Identidad y datos de contacto del Emisor.6

2.2.2.- Origen y actividades principales del Emisor.6

2.2.3.- Estructura societaria.6

2.2.4.- Identidad de los principales directores o gestores del Emisor.6

2.2.5.- ¿Cuáles son los principales riesgos específicos del Emisor?7

#### 2.3.- ¿Cuáles son las características de los Tokens emitidos?7

##### 2.4.1.- Información general.7

##### 2.4.2.- Naturaleza jurídica de los Tokens emitidos.7

##### 2.4.3.- Derechos económicos asociados al Token.7

##### 2.4.4.- Retribución a los inversores y forma de pago.8

##### 2.4.5.- Duración de la inversión.8

##### 2.4.6.- Amortización del principal del préstamo.8

##### 2.4.7.- Representación del préstamo (derecho de crédito) como criptoactivo.8

##### 2.4.8.- Almacenamiento y control de los Tokens por parte del inversor.9

### 3.- PLAN DE NEGOCIO DE LA COMPAÑÍA.9

#### 3.1.- Introducción.9

#### 3.2.- Productos y servicios ofertados.9

#### 3.3.- Descripción del mercado inmobiliario en España.9

#### 3.4.- Descripción de la operativa de negocio y proyecciones financieras.10

### 4.- DERECHOS DE INFORMACIÓN DE LOS INVERSORES.11

### 5.- COMERCIALIZACIÓN DE LOS TOKENS.12

#### 5.1. Procedimiento de comercialización de los Tokens.12

#### 5.2. Identificación de la ESI y sus funciones en la presente emisión13

##### 5.2.1. Identificación de la ESI que intervendrá en el proceso de emisión:13

##### 5.2.2. Funciones de la ESI13

##### 5.3. Dirección y Gestión del Proyecto13

##### 5.4. Comercialización y colocación de los Tokens a inversores.13

##### 5.5. Tipos de inversores a los que va dirigida la Emisión14

##### 5.6. Suscripción de los Tokens14

##### 5.7. Lugar y Período de Suscripción14

##### 5.8. Divisas y criptomonedas aceptadas14

##### 5.9. Precio de los Tokens14

##### 5.10. Fijación del tipo de cambio para criptodivisas15

<b>5.11. Distribución de los Tokens</b>	<b>15</b>
<b>6.- TRANSMISIBILIDAD DE LOS TOKENS</b>	<b>15</b>
6.1. Transmisibilidad en mercados regulados	15
6.2. Transmisibilidad entre Particulares	15
<b>7.- FISCALIDAD</b>	<b>16</b>
7.1. Emisor	16
7.2. Inversor	16
<b>8.- FACTORES DE RIESGO DE LA INVERSIÓN</b>	<b>16</b>
8.1. Riesgo sobre información que afecte a la evolución financiera de proyecto	17
8.2. Producto de inversión de alto riesgo	17
8.3. Riesgo sobre la normativa aplicable a la Emisión	17
8.4. Riesgo de iliquidez de los Tokens	17
8.5. Riesgo asociado	17
8.6. Riesgo de custodia y pérdida de claves privadas	18
8.7. Riesgo asociado wallets incompatibles	18
8.8. Riesgo en los rendimientos	18
8.9. Riesgo asociado al mercado inmobiliario	18
8.10. Riesgo de tipo de cambio	18
<b>ANEXO I - Acuerdo de Suscripción de Tokens</b>	<b>19</b>

## 1.- RESUMEN EJECUTIVO.

El presente documento, entre otros aspectos, describe la emisión de valores tokenizados realizada por la sociedad **“TWOFORALL INTERNATIONAL INVESTMENT, S.L.”**, cuyos datos registrales figuran en la Cláusula 2 del presente documento (en adelante, el **“Emisor”** o **“REALBITES”**).

En concreto, el presente documento contiene información descriptiva del proyecto a desarrollar por el Emisor tal y como se define más adelante, el mercado potencial en el que operarán ambos, las proyecciones financieras del negocio que ocupa el presente documento y el sistema de adquisición de los tokens 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:

- i) A través del presente documento, el Emisor captará fondos en forma de préstamo participativo de aquellos inversores que estuvieran interesados en participar en el proyecto que desarrollará directamente el Emisor. Los fondos captados serán destinados a la compra de un inmueble cuya compra, explotación y gestión será llevada a cabo por el Emisor.
- ii) Una vez el Emisor disponga o cuente con los fondos necesarios para la compra y demás gastos operativos del inmueble, el Emisor destinará los fondos a la compra del inmueble.
- iii) La posición y/o derecho de crédito ostentada por el inversor frente al Emisor será tokenizada. Esto es, el derecho de crédito del inversor frente al Emisor estará representado mediante una pluralidad de tokens o fichas criptográficas cuyas características se detallan más adelante (en adelante, los **“Tokens”**).
- iv) Una vez que el Emisor haya comprado el inmueble y se encuentre gestionando y explotando este, a medida que se vayan generando rentas por el alquiler del inmueble, el Emisor irá abonando, mensualmente, las rentas obtenidas por el alquiler a los inversores, en concepto de devolución de los intereses variables generados por el préstamo, descontando los gastos operativos y de gestión del inmueble, así como los impuestos aplicables, y todo ello de conformidad con lo dispuesto en el presente documento.
- v) Por último, ajustado a los plazos detallados en el presente documento, el Emisor venderá el inmueble. El importe obtenido por la venta, una vez hayan sido descontados los gastos e impuestos inherentes a la operación de venta del inmueble, será abonado por el Emisor a los inversores y, con dicho importe, saldará el principal del préstamo de cada inversor perdiendo así estos últimos, la condición de acreedor frente al Emisor y recibiendo los inversores, en su caso, la plusvalía obtenida por la venta del inmueble en concepto de intereses.

En este sentido, el inversor deberá basar su decisión de participar en el proyecto que llevará a cabo el Emisor a través de su inversión teniendo en consideración no solo la estructura detallada entre los puntos i) al v) anteriores si no también con respecto a la totalidad de la información del presente documento.

## 2.- INFORMACIÓN GENERAL.

### 2.1.-Responsabilidad por el contenido del presente documento.

El Emisor acepta la responsabilidad por el contenido del presente documento y declara que, según su leal saber y entender, la información expuesta es precisa y que no se han omitido datos o informaciones relevantes. A este respecto, sobre cualquier discrepancia o error de traducción entre diferentes informaciones, será el documento publicado en castellano el que prevalecerá respecto a otros idiomas.

El Emisor declara que, al preparar el presente documento, ha tomado todas las precauciones razonables para garantizar que, a su entender, la información contenida en el documento es correcta y no omite ningún hecho o información que pueda afectar a la decisión de inversión por parte del lector.

### 2.2.- ¿Quién es el Emisor de los Tokens?

#### 2.2.1.- Identidad y datos de contacto del Emisor.

- **Emisor:** TWOFORALL INTERNATIONAL INVESTMENT, S.L.
- **Nombre comercial:** REALBITES
- **Website:** www.realbites.es
- **Domicilio social:** Calle Fuencarral Numero 133, Planta 4, Puerta D
- **Datos de inscripción:** Registro Mercantil. 22039364
- **CIF:** B09952383
- **Teléfono:** +34-654 336 000
- **E-mail:** info@realbites.es

#### 2.2.2.- Origen y actividades principales del Emisor.

Realbites nace en Madrid, España en Febrero del 2022 como un proyecto para digitalizar y facilitar la inversión en activos inmobiliarios mediante el uso de la tecnología blockchain. Posteriormente, con la orientación y mentoría de docentes universitarios especialistas en tecnología y emprendimiento, se construye un plan de negocios robusto, detallado y orientado, a partir del cual en Agosto de 2022 después de una amplia y exhaustiva búsqueda de proveedores estratégicos, damos el paso para materializar y construir una plataforma de tokenización de inmuebles que nos permita ofrecer al público inversor nuestra visión de un modelo de inversión moderno, transparente y confiable que ha ido sumando a nuevos miembros y talentos dentro de su estructura.

#### 2.2.3.- Estructura societaria.

Realbites está formada por 3 socios que ostentan el 100% de su capital social, siendo estos:

- **Humberto Enrique Villanueva Bautista**, NIE: Y8880684F de nacionalidad Mexicana, CEO y co-fundador de Realbites, quien ostenta el 40% de las participaciones en que se divide el capital social de Realbites;
- **Arturo Israel Juarez Servín**, NIE: Y8330027-Q de nacionalidad Mexicana, Chairman y co-fundador de Realbites, quien ostenta el 56% de las participaciones en que se divide el capital social de Realbites;
- **Adolfo Jimenez Reguillo**, DNI: 04585454J de nacionalidad Española, Chief Communications Officer y co-fundador de Realbites, quien ostenta el 4% de las participaciones en que se divide el capital social de Realbites;

#### 2.2.4.- Identidad de los principales directores o gestores del Emisor.

- **Chief Executive Officer “CEO”**: Humberto Enrique Villanueva Bautista. Maestría en Administración de negocios por la universidad Española Antonio de Nebrija con una tesis sobre “Digitalización del sector inmobiliario mediante blockchain” y una amplia experiencia de más de 13 años como desarrollador de negocios en diversas empresas transnacionales como Johnson & Johnson, L’Oréal Paris, Pfizer entre otras.

- **Chairman “Chmn”:** Arturo Israel Juárez Servir, contador público por la universidad Iberoamericana, inversionista en instrumentos como bolsa de valores, Bitcoin, arte y real state, ha liderado una amplia lista de exitosos proyectos inmobiliarios internacionales en Ciudad de México, Riviera Maya, Miami, Texas, Chicago y España.
- **Chief Communications Officer “CCO” & Advisor:** Adolfo Jiménez Reguillo, es Economista, especializado en Economía, Hacienda Pública y mercados regulados. MBA por el Instituto de Empresa y Máster en Comunicación Política e Institucional por la Fundación Ortega Maraño. Es experto en comunicación corporativa, asuntos públicos y nuevos modelos de negocio digitales. Profesionalmente, es Dircom de Ibermutua, consultor internacional y profesor en diferentes instituciones educativas de postgrado y escuelas de negocio.
- **Chief Marketing Officer “CMO”** Ana Daniela Tellez Olivares, Mercadóloga, especializada en Publicidad y Brand Growth. Máster en Publicidad por la Universidad Complutense de Madrid y más de 11 años de experiencia liderando marcas en compañías multinacionales.
- **Business Development Director “BDD”** Álvaro González Rodríguez, es Economista, especializado en Finanzas, Infraestructura y Energía, negocios internacionales. MBA por la Escuela de Ingenieros de Caminos. Es experto en financiaciones corporativas, project finance y en la dirección de proyectos internacionales (Europa y LAtam). Profesionalmente, es director Financiero del grupo IBH y business angel.

#### 2.2.5.- ¿Cuáles son los principales riesgos específicos del Emisor?

Si bien los socios cuentan con experiencia previa de éxito en proyectos similares, al ser el Emisor una sociedad de nueva creación carece de un portfolio de inversiones pasadas, por lo que no es posible enunciar los casos de éxito llevados a cabo por el Emisor como persona jurídica

#### 2.3.- ¿Cuáles son las características de los Tokens emitidos?

##### 2.4.1.- Información general.

- **Tipo y clase:** Polygon ERC-20
- **Denominación del token:** BIT01
- **Moneda:** Euros (€).
- **Valor nominal:** 100€
- **Nº valores emitidos:** 2324
- **Vencimiento:** 5 años desde la fecha de Emisión de los tokens

##### 2.4.2.- Naturaleza jurídica de los Tokens emitidos.

Los Tokens emitidos representan los derechos de crédito que cada inversor ostenta frente al Emisor como consecuencia de acometer la inversión y emitir los fondos a favor del Emisor en forma de un préstamo participativo de 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. Todo ello, a consecuencia del presente documento.

##### 2.4.3.- Derechos políticos y económicos asociados al Token.

El Emisor podrá permitir que los Tokens lleven aparejados derechos de voto en determinadas cuestiones relativas al proyecto a desarrollar que el Emisor considere relevantes, a su sola discreción. Cada Token dará derecho a un voto. Los resultados obtenidos en dichas votaciones se adoptarán por la mayoría que, cada vez, establezca el Emisor. El Emisor estará obligado a ejecutar el acuerdo adoptado. El procedimiento de voto escogido para realizar las votaciones será el indicado en cada momento en la plataforma.

Los derechos económicos asociados a cada uno de los Tokens emitidos son los siguientes:

- a) Rendimiento mensual equivalente a un Token:

**Rendimiento mensual de un Token<sup>1</sup>** = El resultado positivo mensual obtenido por el Emisor que equivale a: 100% del Importe del alquiler mensual obtenido por el Emisor - Gastos mensuales de explotación del inmueble - Otros gastos derivados de las particularidades del contrato de alquiler suscrito entre el Emisor y el inquilino del inmueble repartido entre el número total de tokens

b) Rendimiento por la futura venta del inmueble:

**Rendimiento por la futura venta del inmueble** = 60% del importe de venta neto de gastos y descontado el coste de adquisición incluidos todos los costes asociados. Esto es el precio obtenido por la venta del inmueble - Impuesto municipal de plusvalía, en su caso – Otros gastos relacionados con la venta, tales como la comisión de la agencia inmobiliaria, en su caso, gastos de notaría y registro, entre otros. El coste de adquisición incluirá los gastos tales como ITP, gastos de agencia, comisión de Realbites y marketing entre otros.

Gráfico del flujo de inversión y rendimientos aproximados generados durante el periodo de duración del préstamo y distribución de beneficios al inversor:

Inversión	Interés Alquiler 3 años	Plusvalía venta 3 años	Total 3 años	Interés Final estimado a 3 años	TAE de la inversión
100 €	21,6 €	2,45 €	24,08 €	24,1%	7,5%
1.000 €	216,3 €	24,53 €	240,80 €	24,1%	7,5%
5.000 €	1.081,4 €	122,65 €	1.204,02 €	24,1%	7,5%
20.000 €	4.325,5 €	490,61 €	4.816,08 €	24,1%	7,5%

#### **2.4.4.- Retribución a los inversores y forma de pago.**

El inversor tendrá derecho a retirar desde la plataforma o website, a su libre discreción y en cualquier momento, el importe correspondiente a los intereses, de su préstamo, que se hayan devengado cada mes que el inmueble es explotado y gestionado hasta su venta por el Emisor, es decir, el importe que le corresponde como inversor del alquiler del inmueble en cuestión.

Atendiendo a lo anterior, los intereses del préstamo comenzarán a devengarse mensualmente, una vez comience la explotación y gestión del inmueble. El pago de los intereses se realizará en euros, y su pago será abonado, en todo caso, por el Emisor al inversor.

#### **2.4.5.- Duración de la inversión.**

La inversión tendrá una duración de entre dos (2) y cinco (5) años (en adelante, la “**Duración de la inversión**”) y dicho periodo comenzará en la fecha en que el Emisor haya captado y/o recibido todos los fondos necesarios para comprar el inmueble.

#### **2.4.6.- Amortización del principal del préstamo.**

La amortización de los préstamos tokenizados, tendrá lugar una vez finalizada la Duración de la inversión que coincidirá con la venta efectiva del inmueble por parte del Emisor.

El tiempo de Duración de la inversión podrá ser inferior al plazo máximo establecido en la cláusula 2.4.5. anterior. Esto es, el Emisor podrá vender el inmueble con carácter previo a dicho plazo máximo, siempre que así lo considere el Emisor por motivos económicos o de gestión.

#### **2.4.7.- Representación del préstamo (derecho de crédito) como criptoactivo.**

<sup>1</sup>Puede suceder que el Emisor solicite préstamos o pólizas de créditos con entidades bancarias, a su libre discreción, para hacer frente a los gastos operativos de la gestión y explotación del inmueble, así como para dotar de mayor liquidez y solvencia financiera al proyecto. De producirse este evento, la devolución o el pago de los intereses y/o del principal correspondientes a cada mes, deberán ser descontados del rendimiento mensual correspondiente a un (1) Token.

La tecnología Blockchain es una tecnología que nace con el objetivo de crear registros distribuidos y, en concreto, la cadena de bloques de Polygon, que es la utilizada para la emisión del Token, permite la generación y transmisibilidad de activos digitales con la seguridad de una tecnología basada en criptografía.

En relación con lo anterior, los Tokens de la presente emisión se generarán con el uso de Smart Contract bajo el estándar ERC20.

Los poseedores de Tokens que deseen vender sus Tokens a terceros deberán informar a estos terceros de la existencia del presente documento y, éstos terceros, a su vez, deberán pasar el proceso de identificación preceptivo por parte del Emisor. En caso contrario, el poseedor de los tokens no tendrá acceso a los derechos económicos asociados.

#### **2.4.8.- Almacenamiento y control de los Tokens por parte del inversor.**

De cara al correcto almacenamiento y control de los Tokens por parte de los inversores, éstos habrán de aportar al Emisor a través de la Website y de forma previa a la emisión del Token, una dirección de wallet cuya clave privada se encuentre bajo su poder y sea compatible con la cadena de bloques utilizada para la emisión de los Tokens.

Los inversores que no dispongan de wallet, previo acuerdo con el Emisor, podrán optar por almacenar sus Tokens en un Smart Contract propio del Emisor y de igual forma el inversor irá devengando sus rendimientos mensuales. En cualquier caso, dichos Tokens estarán siempre a disposición del inversor y se le remitirán a la dirección de wallet que este indique. La dirección del Smart Contract donde se almacenarán dichos tokens es: 0xCf84441C9BA38C360ea5da30212E4D5a1c400aD9

En el caso de que el Emisor requiera actualizar las características técnicas de los protocolos informáticos o exista algún problema tecnológico ya sea en la cadena de bloques utilizada o en el Smart Contract, el Emisor se reserva la posibilidad de bloquear permanentemente todos los Tokens de los inversores. En dicho caso, el Emisor notificará a los inversores de esta situación pudiendo, optar por:

- La creación de nuevos tokens, que serán enviados a los inversores o almacenados en un nuevo Smart Contract.
- Proceder a la destokenización del préstamo (derechos de crédito). Las condiciones aplicables a dicha destokenización serán enviadas a los inversores en dicho momento, sin que en ningún caso puedan verse agravados por dicha situación, sin perjuicio de que no estarán disponibles ciertas características que permite la tecnología Blockchain.

### **3.- PLAN DE NEGOCIO**

#### **3.1.- Introducción.**

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

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

#### **3.2.- Productos y servicios ofertados.**

El inmueble adquirido siempre será previamente analizado de forma que se adquiera a un precio de mercado competitivo. Cuando sea necesario, se llevará a cabo una reforma posterior en el inmueble de forma que suponga un incremento de valor de éste.

#### **3.3.- Descripción del mercado inmobiliario en España.**

El mercado inmobiliario residencial de España se espera que tenga una tasa de crecimiento anual compuesto "CAGR" del 10% para 2028 según el Informe de Estrategia de Inversión de "Analysis and

Markets". según el Instituto Nacional de Estadística (INE), las ventas de bienes raíces en España durante el primer semestre de 2022 alcanzaron su mejor semestre desde 2007, con 330.997 operaciones, un 23,1% más que en 2021. Además, el índice de confianza se encuentra en su nivel más alto desde 2014.

En Madrid, región donde Realbites llevará a cabo este proyecto y de acuerdo a un estudio publicado por Idealista, el 15% de las propiedades alquiladas a través de Idealista en octubre de 2021 se alquilaron en Madrid. En la capital, se realizaron más de 42.000 operaciones de compra, de las cuales el 13,7% eran nuevas construcciones y el 86,3% eran propiedades existentes. Según los datos de PwC, los precios de la vivienda en Madrid han crecido un 4% interanual, lo que significa que la capital ha acumulado 8 trimestres de alza ininterrumpida. Según el Banco de España (BDE), Madrid se ha convertido en un polo de atracción para inversores interesados en adquirir propiedades de alto 'standing'. Fuentes: Idealista, PwC, Banco de España.

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

En el proyecto descrito, como se ha indicado previamente, el objetivo es la adquisición de un inmueble (cuya información catastral y demás datos identificativos y descriptivos constan en la cláusula 3.5 del presente documento), por parte del Emisor, a un precio de mercado competitivo, la realización de las obras o reformas que, en su caso, fueran necesarias para aumentar el valor del inmueble, alquilarlo y, posteriormente, venderlo en un plazo estimado de entre 2 y 5 años.

A efectos indicativos, el precio de adquisición del Token incluye los gastos de "Adquisición" incluidos en la tabla detallada a continuación.

Asimismo, los gastos de explotación incluyen los conceptos detallados en la tabla que figura continuación, bajo el título "Explotación y rentabilidad anual".

<b>Resumen</b>	Precio total del proyecto	232.358,28 €
	Plusvalía estimada 3 años	5.699,83 €
	Ingreso alquiler NETO del inversor 3 años	50.253,00 €
	TOTAL Ingresos inversión 3 años	55.952,83 €
	TAE TOTAL	7,5%
	<b>TIN TOTAL</b>	<b>8,03%</b>
	Interés Final estimado a 3 años	24,1%
<b>Adquisición</b>	Precio del activo	200.000,00 €
	Impuesto de transmisión	4.000,00 €
	Notario y otros gastos de adquisición	1.814,80 €
	Reformas	2.000,00 €
	Inversión Marketing	2.420,00 €
	Reserva de mantenimiento	1.000,00 €
	Fee Realbites	21.123,48 €
	<b>PRECIO TOTAL del proyecto</b>	<b>232.358,28 €</b>
<b>Explotación y Rentabilidad anual</b>	Alquiler anual BRUTO	28.800,00 €
	Comisiones Plataformas Alquiler Turístico	4.320,00 €
	Comisión Administradora Alquiler Turístico	5.184,00 €
	Gastos de Comunidad	480,00 €

	Impuesto Bienes Inmuebles I.B.I.	145,00 €
	Seguro Propiedad	240,00 €
	Agua	300,00 €
	Internet	480,00 €
	Electricidad	900,00 €
	Ingreso alquiler anual NETO	16.751,00 €
	Interés alquiler anual NETO	7,2%
	Ingreso alquiler 3 años NETO	50.253,00 €
	interés alquiler 3 años NETO	21,6%
<b>Venta y plusvalía</b>	Precio estimado de venta	245.009 €
	Plusvalía estimada	12.650,32 €
	Impuesto sobre la plusvalía	3.150,60 €
	60% de la Plusvalía Neta	5.699,83 €
	Interés Plusvalía para el inversor	2,5%

**Comisión del Emisor:** 10% de los ingresos/recaudación brutos; se trata de una cuota única ("Success fee") equivalente al ocho con veintiséis por ciento (8,26%) **de los ingresos brutos de la Oferta**. A esta comisión habrá que sumarle el importe correspondiente al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), por lo que el importe total correspondiente a la comisión es del 10% de los ingresos brutos obtenidos en la recaudación.

### 3.5.- Descripción del inmueble

El inmueble que se va a adquirir y gestionar por el Emisor con los fondos recaudados a través de esta Oferta consta está ubicado en:

- Calle San Vicente Ferrer N°18, Bajo Interior Izquierda, Código Postal 28004, Madrid, España

Dicho inmueble consta de los siguientes datos registrales y catastrales:

- Inscrita en el Registro de la Propiedad **28108000342192**
- Número de referencia catastral: **0454523VK4705C0002HJ**

El inmueble consta de 1 habitación, 1 baño, y se encuentra en estado óptimo.

Para más información sobre el inmueble en cuestión, el inversor puede contactar directamente con el Emisor al correo [info@realbites.es](mailto:info@realbites.es)

### 4.- DERECHOS DE INFORMACIÓN DE LOS INVERSORES.

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

Además de los anteriores, en la Web, los inversores podrán encontrar información y documentación adicional que pueda resultar relevante para los inversores.

## 5.- COMERCIALIZACIÓN DE LOS TOKENS.

### 5.1. Procedimiento de comercialización de los Tokens.

Los Tokens que va a ser emitidos por el Emisor según lo dispuesto en el presente documento van a ser comercializados con respecto al **artículo 35 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre**, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (en adelante, la **“LMV”**). Dicho precepto establece que no está sometida a la obligación de publicar folleto informativo *“Cuando se trate de colocación de emisiones [...] de pagarés con plazo de vencimiento inferior a 365 días, ir dirigidas a menos de ciento cincuenta inversores por Estado miembro excluyendo a los inversores cualificados, por requerirse una inversión mínima igual o superior a cien mil euros o por ser su importe total en la Unión Europea inferior a ocho millones de euros, calculado en un periodo de doce meses, que se dirijan al público en general empleando cualquier forma de comunicación publicitaria”*.

En aquellos casos estipulados en el párrafo anterior, el propio artículo 35 de la LMV establece que en dichas emisiones que no tienen la necesidad de publicar folleto *“deberá intervenir una entidad autorizada para prestar servicios de inversión. La actuación de esta entidad deberá incluir, al menos, la validación de la información a entregar a los inversores y la supervisión de modo general del proceso de comercialización”*.

## **5.2. Identificación de la ESI y sus funciones en la presente emisión**

### **5.2.1. Identificación de la ESI que intervendrá en el proceso de emisión:**

**DENOMINACIÓN SOCIAL:** GABRIEL CARRILLO CAPEL EAF, S.L.

**Nº REGISTRO EN CNMV:** 147

### **5.2.2. Funciones de la ESI**

En cumplimiento de las exigencias del artículo 35 de la LMV 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:

a) 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.

En consonancia con lo indicado en el párrafo anterior, la ESI ha supervisado la elaboración de la documentación de la Emisión, en concreto los siguientes documentos:

- Documento de oferta de emisión de valores tokenizados;
- Anexo I: Acuerdo de Suscripción de Tokens;

## **5.3. Dirección y Gestión del Proyecto**

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

## **5.4. Comercialización y colocación de los Tokens a inversores.**

El Emisor llevará a cabo la comercialización de los Tokens entre inversores mediante el compromiso de suscripción de los Tokens durante el periodo de suscripción definido en la cláusula 5.7 del presente documento. Para ello, los inversores deberán llenar y aceptar el Acuerdo de Suscripción de los Tokens que se encuentra anexado al presente documento como Anexo I.

El Emisor se reserva el derecho a excluir potenciales inversores por cualesquiera razones que estime oportunas. Con respecto a los potenciales inversores, se llevará a cabo la categorización de los mismos según los criterios establecidos por la normativa financiera. En concreto, se determinará si el potencial inversor puede ser tratado como inversor profesional y, en caso contrario (inversor minorista), evaluar su aptitud para la suscripción de Tokens en la presente Emisión. Con respecto a los inversores que tengan la condición de minoristas, el Emisor será responsable de determinar 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 Web. A este respecto, el Emisor será el encargado de validar

la información recibida por los potenciales inversores en materia de identificación formal y prevención del blanqueo de capitales (PBC-FT), pudiendo subcontratar los servicios de terceros para el proceso KYC.

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

### **5.5. Tipos de inversores a los que va dirigida la Emisión**

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

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

### **5.6. Suscripción de los Tokens**

El compromiso de suscripción de los Tokens se llevará a cabo durante el periodo de suscripción, definido la cláusula 5.7 del presente documento, mediante la cumplimentación y firma del Acuerdo de Suscripción de Tokens que se encuentra en el Anexo I de este documento. En cualquier caso, el Emisor se reserva el derecho de (i) excluir potenciales inversores de la Oferta, así como (ii) limitar el número de tokens o el importe de inversión llevado a cabo por un solo inversor, por cualesquiera razones estime oportunas. En este último caso, el Emisor así lo indicará en la web junto con la información relativa al inmueble objeto de inversión.

### **5.7. Lugar y Período de Suscripción**

El emisor permitirá a los potenciales inversores que rellenen los documentos necesarios, así como aceptar el Acuerdo de Suscripción en la Web de "Realbites".

El plazo para la llenar y aceptar el Acuerdo de Suscripción de los Tokens (en adelante, el "**Período de Suscripción**") será de tres meses comenzando el día 27 de marzo 2023 y finalizando el día 27 de Junio 2023 con la posibilidad de prorrogarlo por otros 3 periodos de un mes cada uno. No obstante, el Emisor podrá suspender o cancelar el Período de Suscripción bajo su propio criterio.

### **5.8. Divisas y criptomonedas aceptadas**

El Emisor pondrá a disposición del inversor una pasarela de pago para agilizar la suscripción de los Tokens en un número variado de criptomonedas, entre las cuales se encuentran BTC, ETH, ADA o LTC, entre otras.

El potencial inversor deberá indicar en la Web, como condiciones particulares, el importe que desea comprometer, así como la divisa o criptomoneda que utilizará para dicho compromiso entre las opciones anteriormente indicadas.

### **5.9. Precio de los Tokens**

El precio de suscripción será 100 euros (100.-€) por cada Token **BIT01** no existiendo descuentos en la emisión de ningún tipo ni importe mínimo de suscripción.

## **5.10. Fijación del tipo de cambio para criptodivisas**

Se determinará al momento de la compra del token en función del tipo de cambio vigente y será determinado por la pasarela de pagos Bit2Me integrada en la plataforma mediante API o cualquier otro API que el emisor integre en la plataforma como proveedor de pasarela de pago y Exchange cripto.

En caso de pago del token en criptodivisas, el inversor estará expuesto a la variación en el precio de la criptodivisa y el Euro.

## **5.11. Distribución de los Tokens**

Los Tokens serán distribuidos a las carteras digitales de los inversores (en adelante, la “**Wallet de Inversor**”), en el momento de la confirmación de la operación, ya que los valores tokenizados utilizan la tecnología o el estándar ERC20. Esta wallet será una dirección wallet de blockchain asociada al inversor

En cualquier caso, el Emisor se reserva el derecho de excluir potenciales inversores de la Oferta por cualesquiera razones estime oportunas.

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

# **6.- TRANSMISIBILIDAD DE LOS TOKENS**

## **6.1. Transmisibilidad en mercados regulados**

Según los criterios publicados por la CNMV, se establece la posibilidad de que los Tokens sean negociados en mercados secundarios oficiales que no sean españoles, precisando que “*será la ley (y la autoridad competente) del país en el que se encuentre el mercado en el que vayan a negociarse los tokens la que determine en qué medida es exigible una forma concreta de representación de los valores para su negociación en un mercado organizado y, en su caso, la necesidad de que la llevanza del registro se realice por un depositario central de valores*”.

Asimismo, la CNMV aclara que los Tokens no pueden ser negociados en mercados regulados, SMN o SOC españoles. Esto es debido a que, en dicho caso, el artículo 6.2 de la LMV exigiría que los tokens se representen por medio de anotaciones en cuenta, y el artículo 8.3 LMV obligaría a que la llevanza del registro se realizase por un depositario central de valores.

En el caso de los Tokens objeto de emisión, estos se representan como registros en una blockchain, imposibilitando la llevanza del registro por parte de un depositario central de valores del citado artículo 8.3 de la LMV.

## **6.2. Transmisibilidad entre Particulares**

Los Tokens son, esencialmente, transmisibles entre inversores, y por tanto, se comportan por naturaleza como títulos al portador.

El artículo 545 del Real Decreto de 22 de agosto de 1885, por el que se publica el Código de Comercio establece que “Los títulos al portador serán transmisibles por la tradición del documento”. Por tanto, los Tokens objeto del presente Documento de Oferta serán transmisibles entre particulares por medio de tradición, debiendo ser respetados los principios y estipulaciones del Código Civil y el Código de Comercio, así como las estipulaciones del Acuerdo de Suscripción.

A este respecto, en caso de cualquier transmisión fuera de mercados secundarios regulados, el adquirente de los Tokens tendrá que comunicar su identidad al Emisor, 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 el Emisor no pueda llevar a cabo de forma adecuada sus obligaciones de KYC con respecto al adquirente, los derechos de información y económicos asociados al Token podrían no ser ejercitados adecuadamente por el nuevo Inversor.

## **7.- FISCALIDAD**

### **7.1. Emisor**

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

A este respecto, se informa a los inversores de que los rendimientos obtenidos por personas físicas residentes en España tienen la naturaleza de rendimiento de capital mobiliario. El tipo vigente de retención es el 19%. En el caso de personas físicas residentes, deberán integrar dichos rendimientos en la base imponible del ahorro y tributar con arreglo a una tarifa con tipos que oscilan entre el 19% y el 26%.

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

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

### **7.2. Inversor**

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

## **8.- FACTORES DE RIESGO DE LA INVERSIÓN**

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

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

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

El objetivo del Emisor es 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 sido indicado previamente.

## **8.1. 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.

## **8.2. Producto de inversión de alto riesgo**

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

## **8.3. 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 no existe en el Espacio Económico Europeo una normativa específica en la materia, elemento que no impide la operativa de negocio descrita en el presente documento. Pero 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 a llegar a ser prohibido o ajustado por futura normativa

## **8.4. Riesgo de liquidez 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 trasmisión de los Tokens. A este respecto, el mero hecho de que los activos estén tokenizados no asegura la liquidez de las inversiones. Dicha liquidez depende de la posibilidad de listar dichos tokens en mercados secundarios oficiales (fuera de España) o en plataforma de intercambio peer-to-peer u OTC (Over The Counter).

La liquidez de los Tokens dependerá del interés de terceros inversores y de la cantidad de usuarios que tengan las plataformas en las que se puedan intercambiar los tokens. A este respecto, el Emisor no puede garantizar ni hacerse responsables de las fluctuaciones o de los precios ofertados en la transmisión de los Tokens ya sea en plataformas o en transmisiones privadas entre inversores.

## **8.5. Riesgo asociado**

Los sistemas tecnológicos (Blockchain y Smart Contract) utilizados para la representación digital de los activos están basado en tecnologías muy novedosas y en continua evolución. A este respecto existe el riesgo de un mal funcionamiento, disfunciones o el cierre definitivo del uso de esa tecnología y por tanto, puede afectar a la representación digital y la posible trasmisión de los Tokens.

Por tanto, el Emisor no puede asegurar que la emisión de tokens y su posterior comercialización pueda ser interrumpida o que padeczan cualquier otro tipo de error, por lo que hay un riesgo inherente de que se produzcan defectos, fallas y vulnerabilidades que puedan dar lugar a la pérdida de los fondos aportados o de los Tokens adquiridos.

Sin perjuicio de las medidas de ciberseguridad adoptadas por las tecnologías de registros distribuidos, existe un riesgo asociado a posibles ataques de origen tecnológico. El resultado de dichos ataques,

que queda fuera del control del Emisor puede provocar igualmente defectos, fallas y vulnerabilidades que puedan dar lugar a la pérdida de los fondos aportados o de los Tokens adquiridos.

Por otro lado, el sistema de validación de transacciones y generación y ejecución de Smart Contract en Blockchain, se basan en mecanismos de consenso de Proof-of-Work o Proof-of-Stake. Dichos sistemas de consenso permiten teóricamente que una o varias personas en conjunto tengan la posibilidad de controlar más del 50% del poder computacional que permite el consenso en las diferentes cadenas de bloques utilizadas en materia de transacciones y ejecución de Smart Contracts. En caso de sufrir la cadena de bloques un ataque por conjunción de dicho poder computacional utilizando más del 50% del poder de validación y pudiendo validar las transacciones falsas es un riesgo propio de la tecnología Blockchain.

#### **8.6. 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 indicar su Wallet de Inversor que sea compatible para poder recibir los Tokens o aceptar la metodología de custodia de los Tokens en un Smart Contract controlado por el Emisor. En este caso, una persona o conjunto de personas tendrán la clave privada del control, ya sea de la wallet de Inversor o del Smart Contract de custodia.

A este respecto, el inversor reconoce, comprende y acepta que existe un riesgo asociado a la pérdida o sustracción de las claves privadas asociadas a las Wallet o Smart Contract, que provocaría el control sobre los Tokens y su transmisibilidad, y en definitiva, perder la propiedad de sus tokens de forma permanente.

#### **8.7. Riesgo asociado wallets incompatibles**

El potencial inversor puede utilizar un proveedor de carteras digitales o wallet con el objetivo de una posible disminución del riesgo asociados a la pérdida de las claves privadas. En dicho caso, será el Inversor el que deba cerciorarse de que el proveedor de wallet utilizado permita la compatibilidad con la cadena de bloques utilizada para la Emisión. La falta de correcta elección de la wallet utilizada o proveedor de wallet seleccionado puede conllevar que no sea posible la recepción de los Tokens.

#### **8.8. Riesgo en los rendimientos**

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

#### **8.9. Riesgo asociado al mercado inmobiliario**

Dependiendo de las fluctuaciones en el mercado inmobiliario, 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.

#### **8.10. Riesgo de divisa o variaciones en el tipo de cambio con las criptomonedas**

Posibilidad de que el valor de las inversiones se vea afectado por las variaciones en el tipo de cambio entre el Euro, la divisa de inversión escogida por el inversor y las criptodivisas. Puesto que la inversión está denominada en Euros, y el activo inmobiliario se encuentra denominado en Euros, las variaciones entre el tipo de cambio de un inversor que pague la inversión en la divisa distinta del Euro o Cripto y los ingresos y gastos tendrán un impacto en el resultado de la inversión.

Existe un riesgo de variación en el tipo de cambio si el método de inversión elegido por el inversor es el pago en cualquier divisa distinta del Euro o Cripto en caso de que no se alcance el precio total del proyecto definido en la cláusula 3 del Plan de Negocio. En este escenario, el Emisor devolverá al Inversor el importe pagado en Euros de modo que no se garantiza la posible variación en el precio entre la divisa o criptodivisa elegida por el inversor y el Euro.

## ANEXO I

### Acuerdo de Suscripción de Tokens

[FECHA FIRMA]

### REUNIDOS

#### De una parte,

TWOFORALL INTERNATIONAL INVESTMENT, S.L con N.I.F B09952383 y domicilio social en Calle Fuencarral Num. 133, Planta 4, Puerta D, Madrid, 28010, España, representado en este acto por Humberto Enrique Villanueva Bautista, con NIE Y8880684F, en calidad de administrador solidario y en uso de las facultades que tiene conferidas (en adelante, el “**Emisor**”).

#### Y de otra parte,

[NOMBRE INVERSOR][, APELLIDO INVERSOR] con identificación [NUMERO IDENTIFICACIÓN INVERSOR] y domicilio a efecto de notificaciones en [DIR INVERSOR], en su propio nombre y representación (en adelante, el “**Inversor**”).

En adelante, el Emisor y el Inversor, serán denominados conjuntamente como las “**Partes**” e individualmente cada una de ellas como la “**Parte**”, cuando así proceda.

Las Partes se reconocen recíprocamente la capacidad legal necesaria para formalizar el presente acuerdo de suscripción de tokens (en adelante, el “**Acuerdo**”) y a tal efecto

### EXPONEN

- I. Que el Emisor es una empresa legalmente constituida en España que tiene como actividad principal la captación de fondos para destinarlos a proyectos de inversión inmobiliaria, y la promoción y gestión de proyectos inmobiliarios, ya sea directamente o a través de sociedades participadas.
- II. En el marco de su actividad, el Emisor tiene intención de acometer un nuevo proyecto inmobiliario que se encuentra definido en el Documento de Oferta de Emisión de Valores (en adelante, el “**Proyecto**”);
- III. Que para llevar cabo el Proyecto, el Emisor tiene la intención de captar financiación a través de una oferta de suscripción de valores tokenizados, consistentes en préstamos participativos representados por unas piezas de información codificada en formato digital (en adelante, “**Tokens**”) y registradas en una cadena de bloques o en registros distribuidos;
- IV. Que el Inversor está interesado en contribuir económicamente al Proyecto, haciéndose partícipes de sus resultados a través de préstamos participativos tokenizados y el Emisor está interesado en dicha contribución y participación;
- V. Que, en base a lo expuesto, las Partes acuerdan suscribir el presente Acuerdo con arreglo a las siguientes

### ESTIPULACIONES

#### PRIMERA.- OBJETO

- 1.1. El objeto del presente Acuerdo lo constituye la participación del Inversor en la emisión de valores tokenizados realizada por el Emisor (en adelante, la “**Emisión**”). Dichos valores tokenizados tienen la naturaleza de un préstamo participativo concedido por parte del Inversor al Emisor.

- 1.2.** La participación del Inversor en la Emisión conlleva la aceptación del contenido y la información expuesta en el Documento de Oferta de Emisión de Valores Tokenizados que constituye el documento principal de del que emana este Anexo I o Acuerdo (en adelante, el “**Documento de Oferta**”). En caso de existir discrepancias entre ambos documentos, prevalecerán los puntos establecidos en el presente Acuerdo sobre el Documento de Oferta.
- 1.3.** Así mismo es objeto del presente Acuerdo y del Documento de Oferta la regulación del préstamo participativo tokenizado solicitado por el Emisor, los compromisos adquiridos por el mismo y la cesión a terceros de los tokens.

## **SEGUNDA.- PRECIO DE CADA TOKEN**

- 2.1.** El precio o contribución para cada Token de la Emisión durante el período de emisión será de [100] Euros ([100].-€) (en adelante “**Precio del Token**”). La divisa de referencia para el cálculo del precio o la contribución será siempre el Euro. En caso de la realización del pago de contribución en una criptomoneda diferente del Euro, se estará a lo dispuesto en el Documento de Oferta para el cálculo del precio o contribución en criptomonedas.
- 2.2.** Por este acto el Inversor adquiere [NUMERO DE TOKENS] tokens por un importe total de [NUMERO DE EUROS] Euros (o su contravalor en cualquiera de los activos aceptados por el emisor como medio de pago y detallados en este folleto de emisión)

## **TERCERA.- REALIZACIÓN DEL PAGO O CONTRIBUCIÓN POR LOS TOKENS**

- 3.1.** El Inversor se compromete a la realización del pago o la contribución por cada Token que haya suscrito durante el período de la Emisión. El Inversor acuerda transferir su contribución a través de los sistemas de pago de la plataforma que sea utilizada en su caso, a través de una transferencia a una cuenta bancaria o a la dirección de Blockchain indicada por el Emisor. Los detalles y las opciones de dicha transferencia serán indicados por el Emisor en el momento de confirmación del presente Acuerdo.
- 3.2.** El Precio del Token pagado por el Inversor a modo de contribución no tendrá la posibilidad de ser devuelto o rembolsado ni el inversor tiene derecho al desistimiento del presente Acuerdo. Únicamente se procederá al remborso de las cantidades aportadas en caso de que no se alcance el importe ofertado, según los estipulado en el Documento de Oferta. En el escenario en el que no se alcance el importe ofertado, el Emisor devolverá al Inversor el importe pagado en Euros de modo que no se garantiza la posible variación en el precio entre la divisa o criptodivisa elegida por el inversor y el Euro.

## **CUARTA.- RECEPCIÓN DE TOKENS**

- 4.1.** Una vez se haya procedido por parte de los Inversores al pago del Precio de los Tokens, el Emisor procederá al envío de los Tokens correspondientes a las wallet de los Inversores
- 4.2.** El Emisor se reserva el derecho a modificar en cualquier momento los requerimientos relativos a las wallet de Inversor para almacenar los Tokens en cualquier momento y de forma unilateral.
- 4.3.** La regla general, salvo pacto en contrario del Emisor, es que los Tokens serán custodiados desde el momento de la compra por el Inversor.

## **QUINTA.- RIESGOS**

- 5.1.** El Inversor entiende y asume todos los riesgos especificados en el Documento de Oferta de cara a suscribir el presente Acuerdo.

## **SEXTA.- CESIÓN DE LOS VALORES TOKENIZADOS MEDIANTE LA TRANSMISIÓN DE LOS TOKENS**

- 6.1.** El Inversor podrá transmitir los Tokens a tercera personas o entidades. La transmisión de los Tokens producirá los efectos propios de la cesión de créditos sobre los derechos, obligaciones y derechos accesorios asociados a cada Token.
- 6.2.** El Inversor, en su posición de cedente, se obliga a informar a los cesionarios de que deben cumplir con el completo contenido del presente Acuerdo y del Documento de Oferta. En este sentido, el Emisor no será responsable por cualquier tipo de responsabilidad derivada del incumplimiento por parte del Inversor cedente de informar de manera completa a los cesionarios.
- 6.3.** Para que dicha cesión de créditos produzca efectos vinculantes para el Emisor, tanto el cedente como el cesionario deberán cumplir con las siguientes condiciones:
- El Inversor, en su calidad de cedente, deberá transmitir los Tokens a la clave pública de una Wallet que sea compatible con la cadena de bloques utilizada para la Emisión de los Tokens;
  - El cedente deberá notificar al Emisor en un periodo máximo de 72 horas desde la transferencia, que ha cedido parte o completamente sus Tokens y, en consecuencia, los derechos asociados a ellos mediante una notificación por escrito a [bitetransfer@realbites.es](mailto:bitetransfer@realbites.es).
  - En su caso, el cesionario, tras la recepción de los Tokens, deberá proceder a darse de alta en la plataforma habilitada para la transferencia de los Tokens y cobro de los rendimientos, y así poder ejercer los derechos y acciones que le pudieran corresponder frente a Emisor asociados a los Tokens;
  - En caso de registro en una plataforma de gestión de los activos tokenizados, el cesionario deberá (i) pasar un proceso de identificación personal, (ii) validar la Wallet donde se han recibido los Tokens, (iii) aceptar la conformidad del contenido del presente Acuerdo y del Documento de Oferta (iv) crear obligatoriamente una cuenta en la pasarela de pago habilitada por la plataforma, que será el canal por el cual se realizarán los pagos de amortización del principal y los rendimientos asociados al préstamo.
- 6.4.** En caso de que el Inversor, en su condición de cedente, quiera ceder los créditos asociados al Documento de Oferta, pero sin proceder a la transmisión de los Tokens, deberá previamente solicitar la opción de destokenización al Emisor.

## SÉPTIMA.- CONFIDENCIALIDAD

- 7.1.** A efectos del presente Acuerdo, se entenderá por **“Información Confidencial”** los términos, condiciones y cláusulas del presente Acuerdo y el Documento de Oferta proporcionados de cualquier forma (oral, escrita o en cualquier soporte) y en cualquier momento, ya sea con anterioridad o posterioridad a la aceptación del presente Acuerdo, por una Parte a la otra.
- 7.2.** A título meramente enunciativo y no limitativo, la Información Confidencial incluye la información técnica, económica, comercial, legal, contractual, de estructura organizativa o de cualquier otra clase así como, los descubrimientos, conceptos, ideas, conocimientos, modelos, gráficos, y/o cualesquiera datos sean o no de carácter personal, incluidas las informaciones recibidas por el Inversor sobre la evolución del Proyecto.
- 7.3.** No se considerará Información Confidencial aquella que:
- al recibirla, sea de público conocimiento o llegue a serlo sin que sea (i) por actos u omisiones negligentes, culposos o dolosos de la Parte receptora, (ii) por actos de un tercero que la Parte receptora conozca o, que las circunstancias hagan razonable que debieran haberse conocido por su carácter ilícito; y/o
  - haya sido obtenida por cualquiera de las Partes por medio de un tercero no sujeto a obligación de confidencialidad alguna, siempre que la revelación por parte de dicho tercero no constituya un ilícito.

- 7.4.** Con respecto a la Información Confidencial, ambas Partes se comprometen a:

- limitar el uso de la Información Confidencial de la otra Parte a los efectos del cumplimiento de sus respectivas obligaciones y derechos al amparo del presente Contrato y del Documento de Oferta (en adelante, el **“Uso Permitido”**). Las Partes mantendrán la más estricta confidencialidad respecto de la Información Confidencial y solo permitirán su acceso a aquellos empleados, colaboradores o asesores que deban tener acceso a ella para el Uso

- Permitido. Tales empleados, colaboradores y asesores habrán asumido previamente un compromiso de confidencialidad con, al menos, el mismo alcance que la presente cláusula;
- b) proteger y mantener en secreto cualquier Información Confidencial de la otra Parte, con igual o, al menos nunca menor diligencia que la aplicable con respecto a la información propia y, en particular y sin limitación, a tomar medidas razonables (análogicas y digitales) para mantenerla en secreto;
  - c) no divulgar, hacer pública o permitir el acceso a terceros (salvo a los empleados o colaboradores o asesores de las Partes, [así como, en su caso, los Subcontratistas] que necesitaran dicha Información para el Uso Permitido) a la Información Confidencial de la otra Parte ya sea de palabra, por escrito o por cualquier otro medio o a través de cualquier soporte, actualmente conocido o que se invente en el futuro, ya sea con carácter anterior, simultáneo o posterior a su firma, sin el consentimiento previo y por escrito de esa otra Parte.;
  - d) no copiar, duplicar, conservar, utilizar, almacenar, modificar, crear obras derivadas de la Información Confidencial de la otra Parte realizar análisis, obtener datos estadísticos, comportamientos o tendencias, ni reproducir, total o parcialmente dicha Información, salvo en lo estrictamente necesario para el Uso Permitido.
- 7.5.** Las obligaciones de confidencialidad establecidas en la presente estipulación tendrán validez durante la vigencia de este Acuerdo y con posterioridad a su finalización, por cualquier causa, por un plazo de dos (2) años.

## **OCTAVA.- PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES**

- 8.1.** De conformidad con lo establecido en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la Protección de las Personas Físicas en lo que respecta al tratamiento de Datos Personales y en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, el Emisor y el Inversor cumplirán con la legislación de Protección de Datos de Carácter Personal. Por lo que los datos personales obtenidos y a los que se pueda acceder como consecuencia de la celebración del presente Acuerdo serán objeto de tratamiento automatizado con la finalidad de llevar a cabo la gestión y operatividad de la presente relación contractual, siendo el presente Acuerdo la base legitimadora para el tratamiento, así como las exigencias legales en materia de adecuación de los productos ofertados a los Inversores y blanqueo de capitales, con el único fin de dar cumplimiento al mismo.
- 8.2.** Los titulares de los datos personales podrán ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación, oposición, limitación y portabilidad dirigiéndose a la dirección del Emisor, que figura en el presente Acuerdo, si bien la cancelación de sus datos no será posible en aquellos casos en los que los datos sean necesarios para el mantenimiento y cumplimiento de la presente relación contractual.
- 8.3.** Los titulares de los datos personales podrán poner de manifiesto los incumplimientos en materia de protección de datos dirigiéndose a la Agencia Española de Protección de Datos en el siguiente enlace: [www.aepd.es](http://www.aepd.es)

## **NOVENA.- MISCELÁNEA**

### **9.1. Integridad del Acuerdo y modificaciones**

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

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

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

El presente Acuerdo y el Documento de Oferta no podrán ser modificados, alterado o complementado si no es mediante documento escrito debidamente suscrito por todas las Partes.

## **9.2. Impuestos, costes y gastos**

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

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

## **DÉCIMA.- LEY APPLICABLE Y SOMETIMIENTO A FUERO**

- 10.1.** El presente Acuerdo, así como el contenido del Documento de Oferta serán interpretados y cumplidos en sus propios términos y estipulaciones y, en lo no previsto en ellos, se regirán por la legislación española en la materia, ajustándose a la misma las obligaciones y responsabilidades de las Partes.
- 10.2.** Las Partes se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Madrid para cualquier cuestión relativa a la interpretación, cumplimiento, ejecución o extinción del presente Acuerdo, así como el contenido del Documento de Oferta, con renuncia expresa a cualquier fuero propio que pudiera corresponderles.

Además, se hace constar a las Partes que, en caso de surgir disputas, existe la posibilidad de acceder a la plataforma de resolución de litigios en línea de la Unión Europea, la cual facilita una alternativa adicional para la resolución de controversias. Por tanto, se pone en conocimiento de las Partes que pueden acceder a dicha plataforma mediante el siguiente enlace: <https://ec.europa.eu/consumers/odr/main/?event=main.home2.show>. Cabe señalar que el acceso y uso de dicha plataforma es opcional y no afectará a la jurisdicción establecida anteriormente.

## **UNDÉCIMA.- ACEPTACIÓN Y FIRMA ELECTRÓNICA DEL PRESENTE DOCUMENTO**

- 11.1.** Las Partes son conocedoras de que tanto el presente Acuerdo como el Documento de Oferta en su conjunto tienen la naturaleza jurídica de un contrato de adhesión, cuyas cláusulas no son negociables entre las Partes. En este sentido, este mismo documento será firmado con idéntico contenido, exceptuando el contenido relacionado con información personal e Información Confidencial, por cada uno de los Inversores que deseen invertir en el mismo proyecto inmobiliario objeto de este documento.
- 11.2.** Por todo ello- y por hacer más sencilla la experiencia del Inversor, como usuario de la WEB del Emisor- el presente Acuerdo y el Documento de Oferta se aceptarán por medios electrónicos a través de la WEB. Tras la aceptación definitiva por parte del Inversor, éste recibirá copia electrónica del presente documento confirmándose en tal caso el consentimiento otorgado por el Inversor.