



DOCUMENTO DE OFERTA DE EMISIÓN DE VALORES
de
INMOTOKENOKEN,
SL

(TOKEN ALZ-RC- PRÉSTAMO PARTICIPATIVO)

para la oferta de valores llevada a cabo en virtud del artículo 35.2 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, a un valor nominal de 1.000 Euros por cada título emitido, que dará comienzo el 20/06/2024 y que finaliza el 20/09/2024

Fecha: 17/05/2024

Las inversiones que se describen en este documento pueden ser de muy alto riesgo, incluso de pérdida de la totalidad de lo invertido. Los tokens que puedan adquirirse 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 importantes riesgos.

*El presente documento no es un Folleto Informativo ni ha sido objeto de ningún tipo de revisión por parte de la **Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV)** ni ninguna otra autoridad administrativa. Como publicó la CNMV el 20 de septiembre de 2018 en el documento titulado “**Criterios en relación con las ICOs¹, en consonancia con el documento “Q&A de Fintech²”, previamente publicado por la propia CNMV, la empresa de servicios de inversión debe realizar “una supervisión general del proceso y validar 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 fundada”. En esta Emisión en concreto intervendrá José María Manzanares Allén (en adelante la Empresa de Servicios de Inversión o ESI), una Empresa de Asesoramiento Financiero (EAF) y privada, supervisada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, llevando a cabo las funciones arriba indicadas.***

¹ <http://cnmv.es/DocPortal/Fintech/CriteriosICOs.pdf>

² <http://cnmv.es/docportal/legislacion/faq/qasfintech.pdf>

ÍNDICE

- [1. Resumen Ejecutivo](#)
- [2. Información General](#)
 - [a. Responsabilidad por el contenido del folleto](#)
 - [b. Datos Generales del Emisor](#)
- [3. Plan de Negocio de la Compañía](#)
 - [a. Introducción](#)
 - [b. Productos y Servicios Ofertados](#)
- [4. Uso de los fondos de la Emisión](#)
 - [a. Garantías del Emisor](#)
- [5. Valores Negociables a Emitir: Los OSF Tokens](#)
 - [a. Naturaleza del Instrumento a Emitir](#)
 - [b. Derechos Económicos del Token](#)
 - [c. Retribución a los inversores y forma de pago](#)
 - [d. Derechos Políticos del Token](#)
 - [e. Duración del Instrumento](#)
 - [h. Almacenamiento y control de los Tokens por parte del inversor](#)
- [6. Derechos de Información](#)
- [7. Comercialización de los Tokens](#)
 - [a. Procedimiento de Comercialización de los Tokens](#)
 - [b. Funciones de la ESI](#)
 - [a. Dirección y Supervisión del Proyecto](#)
 - [d. Suscripción de los Tokens](#)
 - [e. Período de Suscripción](#)
 - [f. Divisas y criptomonedas aceptadas](#)
 - [g. Precio de los Tokens](#)
 - [h. Fijación del tipo de cambio para criptodivisas](#)
 - [i. Distribución de los Tokens](#)
 - [a. Transmisibilidad en mercados regulados](#)
 - [b. Transmisibilidad entre Particulares](#)
 - [b. Inversor](#)
- [ANEXO I - Acuerdo de Suscripción de Tokens](#)
- [ANEXO II - Información del inversor no cualificado](#)
- [ANEXO III - Solicitud de Clasificación del Inversor Persona Física como Cliente Profesional](#)
- [ANEXO IV - Solicitud de Clasificación del Inversor Persona Jurídica como Cliente Profesional](#)
- [ANEXO V - Fichas KYC/PBC Due Diligence del Cliente](#)

1. Resumen Ejecutivo

El presente documento describe la emisión de valores de la sociedad **INMOTOKEN SL** (en adelante, **INMOTOKEN**), con CIF B-56569098, y domicilio social en la Calle Mayor, nº 34 de Alzira, VALENCIA C.P. 46600, España.

“ALZ Reyes Catolicos” es una vivienda PLURIFAMILIAR alojada en Calle Reis Catolicos número 97, 1º, 1ª, ALZIRA (VALENCIA).

Es un inmueble con 5 habitaciones, salón, cocina y baño independientes, con un patio cubierto central, y un solárium/terraza en la parte superior. Se encuentra ubicado en una de las calles más céntricas y señoriales de Alzira (capital de la comarca de la Ribera Alta), que, junto al Hospital de la Ribera, y sus universidades, incluyendo su actividad comercial e industrial, hacen que sean una de las poblaciones más atractivas para vivir del sur de la provincia de Valencia, teniendo muy cerca las playas de Cullera.



Imágenes renderizadas de la reforma final.



Este documento contiene, entre otras cuestiones, información descriptiva del proyecto, mercado potencial, proyecciones financieras así como la estructura de financiación mediante la emisión de tokens **ALZ-RC-1 (“INMOTOKEN-ALZIRA-1”)**.

Mediante los fondos recaudados en la emisión del token, INMOTOKEN, pretende financiar la adquisición y renovación del inmueble; la sociedad ha conseguido un precio por debajo del mercado en la zona, y gracias a la renovación puede maximizar la ganancia, consiguiendo un precio de alquiler competitivo en la zona y una futura venta con una plusvalía mayor. Para ello ha suscrito un contrato de préstamo participativo con **ALZ-RC-1** para que ésta canalice los fondos inherentes al presente documento. En tal sentido, la cantidad que se pretende recaudar asciende a un máximo de **175.000,00 € (CIENTO SETENTA Y CINCO MIL DE EUROS)**.

Con relación al público inversor, INMOTOKEN instrumentará un **Préstamo participativo con una duración de 24 meses**, el cual estará representado por activos criptográficos denominados **“Tokens”**, los que emitirán para ser comercializados siguiendo los **Criterios para ICOs**, publicados por la **CNMV** con fecha de 20 de septiembre de 2018, en consonancia con los procedimientos descritos en el art. 35.2 y 35.3 de la Ley del Mercado de Valores.

2. Información General

a. Responsabilidad por el contenido del folleto

INMOTOKEN SL (en adelante, el "**Emisor**"), acepta la responsabilidad del contenido de este documento y declara que, según su leal saber y entender, la información contenida en este Documento es precisa y que no se han omitido datos relevantes.

Aun así, cualquier discrepancia o error de traducción, el memorándum publicado en español será el documento referente, respecto a la publicación del mismo en otros idiomas.

El Emisor declara que, al preparar este documento, ha tomado todas las precauciones razonables para garantizar que, a su entender, la información contenida en el documento sea correcta y no omita ningún hecho que pueda afectar las declaraciones hechas en el documento.

Si las reclamaciones se presentan 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 de los procedimientos judiciales.

En caso de existir traducciones de este documento en otros idiomas y exista discrepancia entre este y alguno de ellos, prevalecerá siempre el presente documento en castellano. Emisión no regulada en Estados Unidos, ni en jurisdicciones donde esta emisión sea ilegal.

b. Datos Generales del Emisor

i. Descripción del emisor

INMOTOKEN SL (en adelante, **INMOTOKEN**), CIF B-56569098, y domicilio social en la Calle Mayor, nº 34 de Alzira, VALENCIA C.P. 46600, España.

ii. Introducción a la compañía

INMOTOKEN es una sociedad de nueva creación respaldada por empresarios de experiencia y prestigio en el campo de startups y tecnológico. Con empresas de éxito ya a sus espaldas.

El nacimiento de **INMOTOKEN** permite que, conjugando la experiencia y capacidades previas de sus fundadores, poner en marcha un modelo de negocio basado en uno de los mayores y estables sectores económicos, como es el sector inmobiliario, optimizando el modelo gracias al conocimiento y aplicación de últimas tecnologías.

INMOTOKEN y su equipo se encarga de encontrar inmuebles por debajo del precio de mercado y usa la tecnología para permitir a inversores invertir cantidades (tickets) asequibles para cualquier pequeño ahorrador, desde cualquier lugar del mundo desde su PC o móvil, en segundos, con total seguridad y además permitiendo al inversor tener acceso a

su capital (o a parte de él) en cualquier momento a valor de mercado, gracias a herramientas tecnológicas de última generación como son los pools de liquidez.

Una vez los inversores cubren el total del préstamo participativo para adquirir el inmueble, INMOTOKEN se encarga de renovar el inmueble y su gestión y explotación, buscando inquilinos y compradores. Mientras que el inversor recibe los dividendos correspondientes a esta explotación a partir 90 días desde la compra del inmueble por parte de INMOTOKEN.

El proyecto está en marcha desde 2022. Ofertando en esta ocasión el inmueble mencionado y trabajando en subsiguientes ofertas ya que se ha suscitado un gran interés y está activando una demanda ávida de poder invertir en inmuebles en Europa, con las ventajas y garantías adicionales mencionadas. Se muestran por tanto unos signos muy positivos de cara a la evolución del proyecto a nivel comercial.

iii. Estructura societaria

INMOTOKEN SL, con CIF B-56569098, y domicilio social en la Calle Mayor, nº 34 de Alzira, VALENCIA C.P. 46600, España, está dividida en las siguientes participaciones:

- 33% JESUS SANCHIS SOLER, DNI XXXXXXXX, de nacionalidad español. CEO INMOTOKEN SL, gerente de ASURE Asesores....
- 33% CARLOS ALBERTO BERNAL GUZMAN, NIE XXXXX, de nacionalidad español.
- 33% ANTONIO GIRALDOS SABATER, con DNI 20024690Q, de nacionalidad español. CEO INMOTOKEN SL. Gerente de Vive Soluciones Inmobiliarias en Valencia, y de Vive Construye Levante SL. Ingeniero Técnico de Telecomunicaciones por la UPV y perito judicial inmobiliario. Agente de la Propiedad Inmobiliaria.

c- El Promotor

La sociedad promotora es **INMOTOKEN SL**, sociedad constituida en fecha 30-09-2020, inscrita en el Registro Mercantil con fecha 15-12-2020, en el Tomo 41162, Folio 30, Inscripción 1, Hoja M-729800, tiene como objeto específico llevar adelante la promoción aquí descrita.

iv. Equipo Directivo



Fiscalidad: [Jesús Sanchis Soler](#). Economista, control económico y rentabilidad.



CTO: [Carlos Bernal](#). Desarrollo de producto y tecnología.



Real Estate: [Antonio Giraldos Sabater](#). Ingeniero, Agente de la propiedad inmobiliaria. Gestión de inmuebles.

3. Plan de Negocio de la Compañía

a. Introducción

El plan de negocio del inmueble está centrado en la explotación del inmueble tras su compra y renovación. Con el alquiler del inmueble se reparten dividendos a los inversores mensualmente y con la venta a los 24 meses se reparten los dividendos derivados de la plusvalía y se devuelve el capital principal de la inversión. El plazo de 24 meses puede ser extendido en 12 meses más si INMOTOKEN lo cree conveniente con la finalidad de ofrecer la mejor rentabilidad posible al inversor.

b. Productos y Servicios Ofertados

El inmueble es adquirido a un precio por debajo del valor de mercado en su entorno. La renovación y/o reforma posterior agudiza el incremento de valor del inmueble al poner a disposición del mercado un inmueble de calidad. Se recogen los planos como anexo.

c. Tamaño y descripción del mercado

El mercado inmobiliario en España es uno de los sectores de mayor tamaño, el producto ofertado por INMOTOKEN un producto de alta demanda por diversas razones.

- Situación del inmueble. Por su localización y precio es un inmueble de alta demanda.
- Es un tipo de inmueble enfocado en la mayor demanda de alquileres del mercado.
- El precio de alquiler competitivo, hace que sea una inversión muy eficiente. Al tener un rating precio de compra/precio de alquiler muy bueno.
- La reforma y/o renovación hace del inmueble un producto deseado por inquilinos que quieren tener un hogar listo para entrar a vivir.

d. Datos relevantes de negocio y financieros

El modelo de negocio de INMOTOKEN consistente en la colocación de tokens que permitirán obtener los fondos por parte de los inversores para cubrir un préstamo participativo cuyos fondos están destinados a la compra y reforma del inmueble arriba referido, junto con la cobertura de gastos incurridos en la constitución de la oferta. 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.

INMOTOKEN facturará un 4% (6.730,80 €) del montante total de la oferta como comisión por sus servicios, preparación de la oferta, gestión de reforma y explotación del inmueble durante 24 meses.

Así como un 40% del incremento patrimonial en la venta del inmueble a los 24 meses de la adquisición, estimándose en 13.461,60 €, pero dependiendo del mercado en el momento de la venta.

Las proyecciones financieras y de negocio de **INMOTOKEN-ALZIRA-1** 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 del alquiler y la venta del inmueble por parte la sociedad INMOTOKEN SL permitirá que ésta abone en tiempo y forma el préstamo tomado con los tenedores de los tokens relacionados.

INMOTOKEN busca recaudar un total de 175.000 €, por medio del token **ALZ-RC-1**, necesarios para la adquisición y reforma del inmueble tal y como está descrito en el presente documento. Se plantean las proyecciones financieras en la siguiente tabla.

PROYECCIÓN FINANCIERA	%	Inmueble	ALZIRA 1
Coste Adquisición Inmueble		Compra Inmueble	111.000,00
		Reforma	57.270,00
	4%	Succes fee plataforma	6.730,80
		TOTAL	175.000,80
Ingresos por explotación inmueble		Precio alquiler bruto	1.950,00
		Alquiler Gross	23.400,00
		Rentabilidad Neta	23.400,00
Gastos explotación anual inmueble	2,2%	Impuestos y CCPP	3.701,94
	10,0%	Explotacion API	2.340,00
	3,0%	Mantenimiento	5.048,10
Beneficio inversor a 2 años		Beneficio neto anual inversor	12.309,96
		Interés neto anual	7,03%
Beneficio inversor a 2 años con venta de inmueble	20%	Revalorización de mercado a 2 años	33.654,00
		Rentabilidad acumulada a 2 años	43.184,30
		% interes a 2 años	25,66%
	40,00%	Impuesto Plusvalia municipal Venta	4.589,57
Precio de venta tras 24 meses			201.924,00
Beneficio Venta inmueble INMOTOKEN	5,20%	Fee venta plataforma	10.500,05

La tabla contempla tanto la devolución del principal a los 24 meses tras la venta del inmueble y por tanto la devolución del préstamo y el pago de intereses a razón de un 7,03 % TAE devengados mensualmente más una plusvalía por la venta del inmueble. Con lo que se estima un interés total que rondaría el 25,66% en 24 meses.

Tal y como se puede apreciar en la tabla anterior, el cash obtenido mensualmente por el alquiler permite pagar los dividendos mensuales y los costes asociados a la explotación. Con el flujo proveniente de la venta de la propiedad se distribuirá la plusvalía correspondiente con respecto al precio de venta y al precio de compra, y se devolverá el capital principal del préstamo participativo.

Teniendo en cuenta la solidez técnica del token sustentada en la calidad lograda en el diseño jerárquico de los tokenomics, sumado a la recurrente evaluación de riesgo, permite afirmar que la eventual volatilidad del token debería actuar dentro de un rango minimizado.

4. Uso de los fondos de la Emisión

Los fondos recaudados en la **STO (Security Token Offering)** se utilizarán para pagar los costes de adquisición del inmueble, impuestos y costes asociados, el fee a éxito de la financiación y la obra y reforma. Una vez cubierta la oferta total del tokens INMOTOKEN dispondrá del capital para adquirir el inmueble y reformarlo, y el token comenzará a devengar dividendos a los 90 días desde la adquisición del inmueble por parte de la sociedad.

En caso de no cubrirse el total de los tokens en **90 días** desde el lanzamiento de la oferta, INMOTOKEN devolverá a cada inversor el capital aportado.

INMOTOKEN se reserva la opción de priorizar en mayor o menor 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 y priorizar sobre incrementar su aplicación o disminuirla e incluso prescindir de alguna de ellas que perjudique al tokenholder, según los criterios del equipo gestor.

a. Garantías del Emisor

Al inversor se le hará entrega de un “**préstamo participativo tokenizado**”, poniendo como garantía:

- a) los derechos sobre la posición neta del flujo de caja generado, el que será utilizado para devolver el préstamo al tokenholder, y
- b) El inmueble asociado a la oferta del que la sociedad INMOTOKEN es titular.

5. Valores Negociables a Emitir: Los ALZ-RC-1Tokens

a. Naturaleza del Instrumento a Emitir

El instrumento financiero objeto del presente documento de oferta consiste en un préstamo tokenizado denominado **ALZ-RC-1** (“INMOTOKEN-ALZIRA-1”).

Los importes que se obtengan de esta Emisión se instrumentalizan como token que representa un préstamo con la consideración de **préstamo mercantil de carácter participativo** en el sentido del 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.

b. Derechos Económicos del Token

El número máximo de participaciones a vender es de 175 (ciento setetenta y cinco) tokens, con un valor por Token de 1.000 € (mil Euros). El inversor asume en todo momento los costes asociados al uso y tenencia de wallets para almacenar tokens.

Los derechos económicos del préstamo participativo tokenizado y representado mediante un token serán el siguiente: Los dividendos serán calculados mensualmente, empezando a los 90 días desde la adquisición del inmueble y calculando sucesivamente cada 30 días.

El dividendo a repartir a los tokenholders será el calculado tras la siguiente operación:

$$\text{Dividendo mensual 1 token} = (\text{Alquiler recaudado} - \text{Gastos explotación mensuales}) / 175 (\text{número de tokens})$$

Siendo 7,03 % anual en condiciones de estancia ininterrumpida.

El dividendo por plusvalía de venta será calculado de la siguiente manera:

$$\text{Plusvalía inversor} = 60\% \text{ del montante de la Plusvalía de venta} - \text{Impuesto municipal de plusvalía} - \text{Gastos de venta}$$

El 40% de la plusvalía de venta será abonada a INMOTOKEN como remuneración por sus servicios o un mínimo de 2.500€

Gráfico del Cash Flow generado durante el periodo de 2 años y distribución al token holder:

Distribución al token holder en función de los flujos esperados durante los 24 meses en función de capital invertido:

INVERSION	DIVIDENDO ANUAL	INCREMENTO PATRIMONIAL	TOTAL 2 AÑOS	INTERÉS ESTIMADO
1.000,00 €	70,34 €	115,95 €	256,64 €	25,66%
3.000,00 €	211,03 €	347,86 €	769,91 €	25,66%
5.000,00 €	351,71 €	579,76 €	1.283,18 €	25,66%
10.000,00 €	703,42 €	1.159,52 €	2.566,37 €	25,66%
30.000,00 €	2.110,27 €	3.478,57 €	7.699,11 €	25,66%

Previsión sobre la evolución del precio del token en función de la cuenta de resultados durante un periodo de 2 años

La sociedad utilizará el Cash Flow generado del alquiler para hacer frente al pago de los intereses y de la venta del inmueble para la devolución del principal. El principal del préstamo se devolverá al cierre de la operación (24 meses desde la adquisición del inmueble). De esta forma, el incremento de valor del token se prevé en base a la siguiente tabla (*cifras en euros).

AÑO	Rdto Token	Valor Compra	Precio Token	ROE
2024 Alquiler	7,03%	1.000,00	1.070,34	7,03%
2025 Alquiler	7,03%	1.000,00	1.140,68	14,07%
2026 Venta	11,60%	1.000,00	1.256,64	25,66%

c. Retribución a los inversores y forma de pago

En cuanto a la forma de pago de intereses a los tenedores de los Tokens, INMOTOKEN pondrá a disposición del inversor la posibilidad de retirar sus intereses desde la plataforma en cualquier momento. Los intereses se devengan mensualmente en forma de stablecoin (DAI o USDT, pegadas al dólar), que queda a disposición del inversor para retirar o reinvertir a su conveniencia. El inversor podrá reinvertir directamente en la plataforma, en una futura oferta de un nuevo inmueble.

Los intereses son devengados mensualmente por los token holders que figuren en el Registro de Tenedores de Tokens a las 12:00 horas de la fecha en que el órgano de administración apruebe la remuneración.

Comenzando a los 90 días de la adquisición del inmueble y realizándose sucesivamente cada 30 días.

De esta forma el poseedor del token en el día señalado será beneficiario de los dividendos de ese mes al completo.

e. Duración del Instrumento

El instrumento a emitir tendrá una duración exacta de 2 años desde la comercialización del mismo que se iniciará el **20 de Junio de 2024**.

f. Amortización

La amortización de los títulos emitidos, una vez finalizados los 2 años referidos en el punto anterior, será a la par, es decir, al valor nominal de los títulos en el momento de la emisión que equivale a 1.000 € por Token.

El emisor amortizará el principal de la deuda al finalizar el préstamo, es decir dentro de los 24 meses desde la adquisición del inmueble y consecuente reparto de tokens.

INMOTOKEN se guarda el derecho de prórroga de este periodo, pudiéndose ampliar en 12 meses más en caso de que en el momento de finalización las circunstancias desaconsejen

la venta del inmueble. Siempre actuando en beneficio de inversores.

En caso de ampliación del plazo, el inversor seguirá recibiendo mensualmente los dividendos generados por el alquiler del inmueble.

g. Representación del instrumento como criptoactivo

La tecnología blockchain en general y la blockchain de Ethereum en particular, además de permitir la generación y transmisibilidad de criptodivisas (activos digitales creados mediante bases de datos distribuidas cuyo objetivo principal es el de servir como unidad de cuenta, medio de intercambio y reserva de valor), también permite la creación y distribución de unidades de cuenta con propósito distintos de las primeras a los que se denominan token.

Según las características y propiedades que se atribuyan a dichos tokens, estos tendrán un tratamiento técnico y jurídico diferente. En el caso que nos atañe, tal y como ya se ha anticipado, los tokens en cuestión tendrán las características descritas en las letras anteriores y servirán para representar dichos activos.

En cuanto a su estructura técnica, los tokens emitidos seguirán el estándar de token **ERC-20** a ser emitido en la blockchain de Ethereum.

Para poder llevar una contabilización y seguimiento de los titulares de los tokens en cuestión y la cantidad de estos que ostentan, en los smart contracts donde se programa tecnológicamente la emisión de los tokens; se implementará un sistema de “**lista blanca**” o “**whitelist**”. En consecuencia, sólo aquellas direcciones de Ethereum que hayan sido pre-aprobadas en este *whitelist* podrán enviar o recibir los tokens emitidos por el Emisor. De esta forma, el Emisor podrá, en todo momento, disponer de una relación de quiénes son los titulares de los tokens y cuál es el balance de cada uno de ellos registrada de forma simultánea y en tiempo real, resultando en un Registro de Tenedores de Tokens.

En un principio, será el Emisor o cualquier entidad autorizada por este (por ejemplo, la Empresa de Servicios de Inversión encargada de supervisar la emisión), quien tenga la potestad de añadir o retirar direcciones de Ethereum del *whitelist*.

El Emisor se reserva la posibilidad de que el funcionamiento del sistema de lista blanca o *whitelist* sufra cambios tecnológicos si así lo exige la casa de cambio de tokens (mercado secundario), en la que el token del Emisor pudiese integrarse.

h. 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 y de forma previa a la emisión una dirección de Ethereum cuya clave privada se encuentre bajo su poder. Para aquellos inversores que carezcan de una dirección de Ethereum, el Emisor pondrá a su disposición una guía de cómo crearse una de forma segura.

Los inversores que gestionen su propio wallet, podrán obtener los tokens en el mismo momento de compra. Y podrán reclamar sus dividendos mensuales desde ese mismo wallet

siempre que quieran.

A la hora de reclamar tanto los tokens como los dividendos a un wallet externo a la plataforma, será el inversor el que incurrirá en gastos tales como gas y comisiones de la red.

Los inversores que no dispongan de wallet, se almacenarán en un smart contract propio de INMOTOKEN y de igual forma el inversor irá devengando sus intereses que se reflejarán en la plataforma web. En cualquier caso, los tokens están siempre a disposición del inversor y se les remitirá a la dirección de Ethereum la cantidad correspondiente de Tokens en función del monto invertido. En ese momento los Tokens estarán en poder y a disposición del inversor, que podrá transferirlos usando su clave privada.

En caso de extravío o pérdida de la clave privada de su dirección de Ethereum por parte de algún inversor, los smart contracts que gobiernan el Token del Emisor permitirán bloquear permanentemente los Tokens que se hallen en dicha dirección y crear y emitir nuevos Tokens a una nueva dirección provista por dicho inversor.

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

6. Derechos de Información

Los tokenholders podrán identificarse en la Web Corporativa de la Sociedad www.INMOTOKEN.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 encontrarás, información y documentación adicional que pueda resultar relevante para los tokenholders.

7. Comercialización de los Tokens

a. Procedimiento de Comercialización de los Tokens

Esta Emisión de Tokens se va a comercializar de acuerdo con el **artículo 35.2 apartado b) 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 “**LMV**”). Dicho precepto establece que no está sometida a la obligación de publicar folleto informativo “e) Una oferta de valores por un importe total en la Unión Europea inferior a 5.000.000 euros, lo que se calculará en un período de 12 meses.”

El **artículo 35.3 de la LMV** establece que “Cuando se trate de colocación de emisiones contempladas en las letras b), c), d) y e) del apartado anterior, dirigidas al público en general empleando cualquier forma de comunicación publicitaria, deberá intervenir una entidad autorizada para prestar servicios de inversión a efectos de la comercialización de los valores emitidos”.

Como publicó la **CNMV** el 20 de septiembre de 2018 en el documento titulado “Criterios en relación con las ICOs”⁵ en consonancia con el documento “**Q&A de Fintech**”⁶ previamente publicado por la propia **CNMV**, la empresa de servicios de inversión debe realizar “una supervisión general del proceso y validar 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 fundada”.

En esta Emisión en concreto intervendrá **José María Manzanares Allen, EAF** (en adelante **la Empresa de Servicios de Inversión o ESI**), una Empresa de Asesoramiento Financiero independiente y privada, supervisada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, llevando a cabo las funciones arriba indicadas.

b. Funciones de la ESI

Información del supervisor del proceso de la **STO**:

- **José María Manzanares Allen**

- **DNI:50825085F**

- **Nº EAF: 212**

En cumplimiento de las exigencias del artículo **35.3 de la LMV**, la **ESI** llevará a cabo las siguientes funciones con respecto al proceso de venta de Tokens del Emisor:

• Validación del Proyecto.

La **ESI** ha llevado a cabo una validación del proyecto de emisión de tokens, revisando la siguiente información:

- Proyecto y Plan de Negocio que se pretende financiar.
- Socios del Proyecto
- Directivos del Proyecto (Key People)
- Riesgo del Proyecto. La **ESI** llevará a cabo el análisis de estrés de los modelos para identificar los peores posibles resultados del proyecto. En este caso se estudiarán tanto los riesgos derivados tanto del Emisor como de la volatilidad propia de las criptodivisas.
- Estructura organizativa y procedimientos de control

La **ESI** lleva a cabo una supervisión general del proceso y validará que la información a entregar a los inversores que deberá ser clara, imparcial, no engañosa y referirse a las características y riesgos de los valores emitidos. Asimismo, se ha revisado 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.

La **ESI** exigirá que en la información a entregar a los inversores se incluyan advertencias acerca de la naturaleza novedosa de la tecnología de registro y del hecho de que la custodia de los instrumentos no se realiza por una entidad habilitada para prestar servicios de inversión. La **ESI** no será responsable, bajo ningún concepto, en ningún caso, ni bajo ninguna jurisdicción, de la evolución futura de la empresa ni de los instrumentos emitidos por esta.

a. Dirección y Supervisión del Proyecto

La **ESI** ha dirigido y supervisado la elaboración de la documentación propia de la operación, en concreto los siguientes documentos:

- o El presente WhitePaper
- o **Anexo I** - Acuerdo de Suscripción de Tokens
- o **Anexo III** - Solicitud de Clasificación del Inversor Persona Física como Cliente Profesional.
- o **Anexo IV** - Notificación de Clasificación del Inversor Persona Jurídica como Cliente Profesional
- o **Anexo V**- Fichas de **KYC/PBC** Due Diligence del Cliente

La Sociedad es de nueva creación por lo que no se incluye ni el Balance ni la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del Emisor.

b. Comercialización y Colocación de los Tokens a Inversores.

El Emisor llevará a cabo la comercialización y colocación de los Tokens a los inversores cualificados mediante el compromiso de suscripción de los Tokens que se llevará a cabo durante el Periodo de Suscripción, mediante la cumplimentación y firma del Acuerdo de Suscripción que se encuentra anexo a este Documento de Oferta. El emisor se reservará el derecho de excluir potenciales inversores de la oferta por cualesquiera razones que estime oportunas. Con respecto a estos inversores llevará 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 en la Emisión. Además, completará 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 Emisor 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.

Será el Emisor de manera directa quien llevará a cabo la comercialización y colocación entre inversores que no tengan la condición de inversores cualificados, en los términos establecidos en el **artículo 35.2 de la Ley de Mercado de Valores**. Con respecto a estos inversores, el Emisor será responsable de determinar su idoneidad para invertir y aplicar las políticas de privacidad y tratamiento de datos.

Además el Emisor será responsable de las políticas de privacidad y tratamiento de datos de los mismos adecuado a los perfiles de riesgo de cada inversor.

c. Tipos de Inversores a los que va dirigida la Emisión

Como se ha expuesto en el apartado anterior la oferta de Tokens se dirigirá principalmente a inversores cualificados, entendiéndose por tales, los inversores profesionales según la definición de los mismos que se hace en **artículo 205 LMV** y su reglamento de desarrollo.

Adicionalmente, como queda establecido en el artículo 35.2 de la LMV arriba mencionado, se permitirá acudir a la oferta a determinadas personas físicas y jurídicas que no tengan la condición de “inversor cualificado”, sujeto a que la oferta de valores tenga un importe inferior a 5.000.000 en todo el territorio de la Unión Europea calculado en un período de 12 meses, tal con un importe mínimo de inversión de 1.000 €. En estos casos, el Emisor 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 considerarlo idóneo para suscribir la Oferta.

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

d. Suscripción de los Tokens

El compromiso de suscripción de los Tokens se llevará a cabo durante el Periodo de Suscripción, mediante la cumplimentación y firma del Acuerdo de Suscripción que se encuentra en el ANEXO I de este documento de Oferta. 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, completar adicionalmente los formularios de información de inversores (ANEXOS II, III y IV, según correspondan) con el fin de poder comprobar si se trata de un inversor profesional y, en caso contrario, evaluar su aptitud para participar en la Emisión.

e. Período de Suscripción

El plazo para la suscripción de los Tokens, en adelante “Periodo de Suscripción” comenzará el día 20 de junio de 2024 a las 12:00 horas y finalizará el día 20 de Septiembre de 2024 a las 12:00 horas. No obstante, el emisor podrá suspender, cancelar o extender el periodo de

emisión si lo considerase oportuno.

f. Divisas y criptomonedas aceptadas

El Emisor aceptará Euros, Dólares, Bitcoin (BTC), Ether (ETH) y diferentes tipos de stablecoins como contraprestación por los Tokens. El inversor deberá indicar en el Compromiso de Suscripción el importe de suscripción comprometida y la divisa o criptodivisa en la que se materializará dicho compromiso.

Los pagos por parte de los inversores que sean satisfechos en Euros o Dólares se pagarán a la cuenta corriente propuesta por el Emisor. El inversor podrá aceptar pagos en criptomonedas como Bitcoin, Ether y diferentes tipos de stablecoins.

g. Precio de los Tokens

El precio de suscripción será 1.000 € (MIL EUROS) por cada Token ALZ-RC-1, no existiendo descuentos en la emisión de ningún tipo ni importe mínimo de suscripción.

h. Fijación del tipo de cambio para criptodivisas

Como se ha mencionado en los apartados anteriores, el Compromiso de Suscripción se podrá realizar en Euros, Ether o Bitcoin o diferentes tipos de stablecoins. Dada la fluctuación de precio de las criptomonedas, y de cara a calcular el número de Tokens atribuibles a los inversores que hayan suscrito su inversión en criptomoneda, se tomará como referencia el tipo de cambio de la criptomoneda respectiva a las 12hrs UTC del último día del Periodo de Suscripción. A estos efectos se tomará el precio de mercado de las criptomonedas según la web <https://messari.io>.

i. Distribución de los Tokens

Los Tokens serán distribuidos a las carteras digitales de Ethereum (en adelante, “la Cartera Digital”) de los inversores, desde la finalización de la emisión a demanda de cada inversor.

Los valores emitidos están representados por unos criptoactivos que siguen el estándar Ethereum ERC-20 (Tokens).

En el documento de suscripción, los inversores deberán haber detallado su dirección de cartera digital para el envío de dichos Tokens.

j. Importe máximo de colocación

La Emisión tiene como Importe Máximo de Colocación la cantidad de **175.000 € (CIENTO SETENTA Y CINCO MIL EUROS)** o lo que es lo mismo 175 Tokens ALZ-RC-1, que el Emisor considera suficiente para la financiación de su Plan de Negocio. Una vez se alcance la suma total de los Compromisos de Inversión durante el Periodo de Suscripción, el Emisor cerrará la oferta y no se podrá invertir en el inmueble

k. Importe mínimo de colocación (Softcap)

El importe mínimo es el mismo que el máximo, los inversores que hayan suscrito el Acuerdo de Suscripción, quedarán liberados de la obligación de completar la inversión en caso de que el importe total de la Emisión no llegue a dicho importe.

Una vez terminado el Periodo de Suscripción, el Emisor notificará a los inversores que hayan suscrito el Acuerdo de Suscripción, explicándoles su derecho a desistir de dicho compromiso.

El compromiso de suscripción de los Tokens se llevará a cabo durante el Periodo de Suscripción, mediante la cumplimentación y firma del Acuerdo de Suscripción APÉNDICE I de este documento de Oferta.

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, completar adicionalmente el ANEXO II de Información sobre el Inversor con el fin de poder comprobar si se trata de un inversor profesional y, en caso contrario, evaluar su aptitud para participar en la Emisión.

8. Transmisibilidad de los Tokens

a. Transmisibilidad en mercados regulados

Como publicó la CNMV el 20 de septiembre de 2018 en el documento titulado “Criterios en relación con las ICOs” en su apartado 3.a) establece la posibilidad de que los tokens se negocien en mercados no españoles estableciendo 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”.

En el mismo documento, la CNMV aclara que los Tokens no son negociables en mercados regulados, SMN o SOC españoles. Esto es debido a que, en dicho caso, el artículo 6.2 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 art. 8.3.

b. Transmisibilidad entre Particulares

Los Tokens son, por virtud de su tecnología, transmisibles entre particulares, 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 (en adelante, “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.

No obstante, en caso de cualquier transmisión fuera de mercados secundarios regulados, el adquirente de Tokens tendrá que comunicar su identidad al Emisor (y/o a la Empresa de Servicios de Inversión, si así se requiriese), 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 (y/o a la Empresa de Servicios de Inversión) no pueda llevar a cabo satisfactoriamente sus obligaciones de KYC/AML con respecto al adquirente, los derechos políticos, de información y económicos asociados al Token podrían no poder ser ejercitados adecuadamente hasta que este impedimento quede subsanado.

9. Fiscalidad

a. Emisor

El emisor procederá a realizar las retenciones correspondientes según la normativa contable española vigente, si procede.

b. Inversor

El Inversor será responsable de la declaración de impuestos resultantes del pago del cupón recibido por parte del emisor.

10. 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 comprar tokens emitidos por el Emisor. Esto no sustituye el asesoramiento

que pueda ser requerido 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.

A continuación, se presentan los riesgos materiales y legales que pudieren surgir de las actividades comerciales del Emisor, así como de la adquisición del token emitido por éste.

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.

La materialización de cualquiera de los siguientes factores de riesgo podría tener efectos adversos en el negocio, la condición financiera, los resultados de las operaciones y las perspectivas del Emisor, lo que implica que el Emisor no podrá o solo podrá cumplir parcialmente sus intereses y obligaciones de reembolso acordados en relación con los tokens ofertados por el Emisor. En el peor de los casos, el Emisor podría volverse insolvente. El inversionista arriesga la pérdida total de su inversión.

a. Riesgo de información a futuro

Cierta información contenida en este documento es de carácter prospectiva, incluyendo las proyecciones financieras y las proyecciones de crecimiento del negocio. Dicha información a futuro se basa en lo que la gerencia de la Compañía 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. Producto de inversión de alto riesgo

Las inversiones en este tipo de producto suponen una inversión de alto riesgo. El valor de las inversiones y el rendimiento obtenido de las mismas puede experimentar variaciones al alza y a la baja y cabe que un inversor no recupere el importe invertido inicialmente. El Emisor es una Sociedad de reciente creación con accionistas con experiencia en productos digitales y puede ser un buen indicador de las expectativas de negocio, pero no es una garantía para el inversor al no tener Fondos Propios para respaldar el proyecto.

También pueden darse cambios en las imposiciones fiscales y/o posibles desgravaciones. Las citadas imposiciones y desgravaciones fiscales se refieren siempre a aquellas vigentes y su valor dependerá de las circunstancias de cada inversor. Las inversiones en empresas en etapas tempranas suponen un alto nivel de riesgo. Las inversiones de este tipo han de hacerse teniendo siempre en cuenta toda la información aportada por el emisor.

c. Riesgo regulatorio

La tecnología blockchain permite nuevas formas de interacción y es posible que ciertas jurisdicciones apliquen las regulaciones existentes o introduzcan nuevas regulaciones que aborden las aplicaciones basadas en la tecnología blockchain, que pueden ser contrarias a

la configuración actual de los smart contracts y que pueden, entre otras cosas, dar lugar a modificaciones sustanciales en los mismos, incluyendo su terminación y la pérdida de tokens para el inversor.

d. Riesgo de iliquidez

Cabe la posibilidad de que no se consiga incluir el token en cuestión a algún mercado secundario o que exista falta de liquidez en mercados OTC (over the counter).

La compañía no se hace responsable de las fluctuaciones que el token en cuestión pueda sufrir en cualquier tipo de mercado o de que tales tipos de mercado permitan poner a cotizar el token, pudiendo ello conllevar riesgos de iliquidez. Incluso en el caso de que el token llegase a cotizar en la plataforma de un tercero, dichas plataformas pueden no disponer de suficiente liquidez o incluso encontrarse ante riesgos de cambios regulatorios o de compliance, siendo por tanto susceptibles de falla, caída o manipulación.

Además, en la medida en que la plataforma de un tercero ponga a cotizar el token en cuestión, otorgando un valor de cambio al token (ya sea en criptodivisas o dinero fiduciario), dicho valor puede padecer volatilidades. Como inversor en este tipo de activos, asume todos los riesgos asociados a la especulación y riesgos anteriormente mencionados.

e. Riesgo de fluctuación desfavorable de las criptomonedas y otras divisas

La compañía tiene la intención de utilizar las contribuciones recibidas para financiar el desarrollo de sus servicios y otros gastos operativos. Las contribuciones recibidas estarán denominadas en Euros, Dólares, Bitcoin, o Ether o diferentes tipos de stablecoins. Si el valor del Ethereum u otras monedas fluctúan desfavorablemente durante o después del período de inversión, la Compañía puede no ser capaz de financiar el desarrollo de sus servicios o puede no mantenerlos de la manera que se pretendía.

f. Riesgo de compañías competidoras

Es posible que otras empresas pudieran prestar servicios similares al de la compañía. La compañía podría competir con dichas otras empresas, pudiendo ello impactar negativamente en los servicios prestados por ésta.

g. Riesgo de software

El código informático (smart contract) por el que se comercializan los referidos tokens están basados en el protocolo Ethereum. Cualquier mal funcionamiento, caída o abandono del proyecto Ethereum puede provocar efectos adversos en el funcionamiento de los tokens en cuestión.

Por otro lado, los avances tecnológicos en general y en criptografía en particular, tales como el desarrollo de la computación cuántica pueden traer consigo riesgos que deriven en el mal funcionamiento de los Tokens en cuestión.

Los Smart Contracts y el software en el que se basan se encuentra en una etapa temprana de desarrollo. No existe garantía ni forma de asegurar que la emisión de tokens y su posterior comercialización pueda ser interrumpida o que padezcan 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 obtenidos.

Existe un riesgo de ataques de piratas o hackers informáticos en la infraestructura tecnológica utilizada por el Emisor y en las redes y tecnologías esenciales. Como resultado, el Emisor puede ser impedido parcial, temporal o incluso permanentemente de llevar a cabo sus actividades comerciales.

En el caso de los mecanismos de consenso de Proof-Of-Work/Stake en Ethereum, podría darse el caso de que alguien pudiese controlar más del 50% del poder computacional de los mineros/stakers de la cadena de bloques en un llamado ataque del 51% y, por lo tanto, toma el control de la red (la cadena de bloques). Utilizando más del 50% del poder de validación, el atacante siempre representará a la mayoría, lo que significa que puede imponer su versión de la cadena de bloques.

En principio, esto también es posible con menos del 51% de la potencia de minería. Una vez que el atacante haya ganado el control de la red, podría revertir o redirigir las transacciones que inició, de modo que sería posible "duplicar el gasto" (es decir, realizar transacciones múltiples del mismo token). El atacante también puede bloquear las transacciones de otros negándoles la confirmación.

Podrían, además, darse otros ataques informáticos en la blockchain de Ethereum, el software y/o el hardware utilizado por el Emisor. Además de los ataques de hackers informáticos, existe el riesgo de que los empleados del Emisor o terceros puedan sabotear los sistemas tecnológicos, lo que puede provocar el fallo de los sistemas de hardware y/o software del Emisor. Esto también podría acarrear un impacto negativo en las actividades comerciales del Emisor.

h. Riesgo de custodia / pérdida de claves privadas

Sólo pueden adquirirse tokens emitidos por el Emisor utilizando una cartera digital de Ethereum de la que el adquirente de tokens disponga de su respectiva clave privada y contraseña. La clave privada, por regla general, suele estar encriptada por una contraseña.

El adquirente de tokens del Emisor reconoce, comprende y acepta que si pierde o le roban su clave privada o contraseña, los tokens obtenidos y asociados a su cartera digital de Ethereum, podría perder el acceso a sus tokens de forma permanente. Además, cualquier tercero que disponga de acceso a la referida clave privada, podría apropiarse indebidamente de los tokens contenidos en la cartera digital en cuestión. Cualquier error o

mal funcionamiento causado o relacionado de alguna manera con la cartera digital o sistema de almacenamiento de tokens en la que el adquirente desea recibir sus tokens también podría ocasionar unas pérdidas de los mismos.

i. Riesgo de robo

El concepto de Smart Contracts, y la plataforma de software en la que funcionan (i.e. Ethereum) pueden estar expuestos a ataques informáticos o hackeos por parte de terceros, ya sea mediante ataques de malware, ataques de denegación de servicio, ataques de consenso, ataques Sybil, smurfing y spoofing. Cualquiera de estos ataques podría resultar en el robo o la pérdida de capital invertido o de tokens adquiridos y, pudiendo conllevar a su vez, la no consecución de los objetivos planteados por el Emisor en el presente documento.

j. Riesgo de servicios de wallet incompatibles

El proveedor de servicios de cartera digital o cartera digital utilizados para recibir tokens debe cumplir con el estándar de token ERC-20 para ser técnicamente compatible con dichos tokens. El hecho de no garantizar dicha conformidad puede tener como resultado que el inversor no obtenga acceso a sus tokens.

k. Riesgos no anticipados

Los tokens criptográficos son una tecnología de reciente creación que se encuentran en fase de prueba. Además de los riesgos anteriormente mencionados, existen otros riesgos asociados con su adquisición, almacenamiento, transmisión y uso, incluidos algunos que difícilmente se pueden anticipar. Dichos riesgos pueden materializarse aún más con variaciones imprevistas o derivados de combinaciones de los riesgos anteriormente mencionados.

l. Riesgo de retraso en los pagos.

Los dividendos distribuidos a los inversores dependen en fecha y cuantía de los ingresos percibidos por la compañía gracias a la explotación del inmueble. En caso de que el inquilino se retrase en el pago del alquiler, la distribución de dividendos puede verse afectada.

m. Riesgo de impago.

Igualmente en caso de que el inquilino dejase de pagar sus obligaciones o no haya inquilino por un periodo de tiempo, no habrá pago de dividendos durante esos periodos de tiempo.

n. Riesgo de mercado.

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

ANEXO I - Acuerdo de Suscripción de Tokens

Este Acuerdo tiene lugar en Valencia, a XX de XX de 2024

ENTRE: INMOTOKENOKEN, SL (en adelante “el **Emisor**”); y _____(en adelante el “**Inversor**”).

El Emisor y el inversor serán conjuntamente referidos como las “Partes” o, en su caso, como la “Parte” cuando el contexto de la situación lo requiera.

PREÁMBULO

El Emisor es una empresa dedicada a la promoción inmobiliaria de un proyecto denominado “**INMOTOKEN-Alzira-1**”. Puede encontrarse más información sobre el emisor en el siguiente enlace; <http://www.INMOTOKEN.co/>. La información contenida en el anterior enlace tiene una naturaleza meramente descriptiva y no forma parte del presente acuerdo.

El Emisor tiene intención de llevar a cabo una suscripción de valores, consistentes en préstamos participativos representados en unidades criptográficas denominadas tokens (en adelante, “**Tokens**”), basadas en la tecnología blockchain, con la intención de recaudar el capital necesario para desarrollar y comercializar sus productos y servicios, así como financiar otra serie de costes operativos.

A cambio de la aportación de los inversores durante el período de emisión, éstos recibirán Tokens (**ALZ-RC-1**) emitidos a través de un Smart Contract basado en una tecnología blockchain denominada Ethereum.

El Inversor está interesado en participar en la referida emisión a cambio de recibir los referidos tokens de acuerdo con los términos de este acuerdo y del Documento de Oferta.

LAS PARTES ACUERDAN LO SIGUIENTE, (en adelante el “Acuerdo” o el “Compromiso de Inversión”):

1. Aceptación de los términos del presente Acuerdo y del documento de oferta

La participación en la Emisión queda sujeta a los términos del presente acuerdo y del documento de Oferta.

En caso de existir discrepancias entre ambos documentos, prevalecerán los puntos establecidos en el presente acuerdo.

2. Funcionamiento de la Emisión y de la contribución

El Emisor pondrá a disposición del Inversor un Smart Contract basado en la blockchain de Ethereum con la intención de generar y entregarle los tokens criptográficos como contrapartida de su contribución.

3. Precio

El precio atribuido a cada Token durante el período de emisión será de 1.000 Euros (en adelante “**Precio de emisión**”). La divisa de referencia para el cálculo de la contribución será siempre el Euro, de acuerdo con el tipo de cambio establecido en la web <https://messari.io> a las 12:00 UTC en la fecha del último día del Periodo de Suscripción (la “**Conversión**”). El Emisor no se hace responsable por cualquier pérdida que el Inversor pueda sufrir como resultado de dicha conversión.

4. Pago

El Inversor acuerda llevar a cabo su contribución en la emisión en las divisas **Euro (€), Dólar (\$), Ether (ETH), Bitcoin (BTC) o diferentes tipos de stablecoins**. El Inversor acuerda transferir su contribución a la dirección de Ethereum o Bitcoin o a la cuenta corriente establecida por el Emisor. Los detalles de dicha transferencia serán provistos por el Emisor en los dos días hábiles siguientes a la firma del presente Acuerdo.

La cantidad aportada por el Inversor a modo de contribución se considera no reembolsable, salvo en el caso de no alcanzarse el softcap.

5. Recepción de Tokens

De cara a recibir los tokens, el Inversor ha de disponer de una dirección de Ethereum que sea compatible con tokens **ERC-20** (en otras palabras, la Cartera Digital del Inversor ha de tener una infraestructura técnica que sea compatible para la recepción, almacenamiento y transferencia de los tokens en cuestión, estando estos basados en el estándar ERC-20). El emisor se reserva el derecho a modificar en cualquier momento los requerimientos relativos a las carteras digitales para almacenar dichos tokens en cualquier momento y de forma unilateral.

6. Riesgos

El Inversor entiende y asume todos los riesgos especificados en el Documento de Oferta de cara a formalizar el presente acuerdo.

7. Responsabilidades e Indemnizaciones

El Inversor indemnizará a la Compañía, sus empleados, directores, contratistas, consultores, socios, proveedores, compañías matrices, subsidiarios y hermanas, agentes y representantes (en adelante “**agentes vinculados a la Compañía**”) de y contra todos y cualquier tipo de demandas, acciones legales, daños, pérdidas, costes y/o gastos (incluidos los honorarios profesionales y legales razonables) que pudieren surgir en relación con:

- A. La adquisición o el uso por parte del Inversor de los tokens en virtud del presente acuerdo;
- B. El incumplimiento de las responsabilidades u obligaciones del Inversor en virtud del presente Acuerdo;
- C. El desempeño o incumplimiento de las responsabilidades u obligaciones del Inversor en virtud del presente acuerdo;

- D. El incumplimiento por parte del Inversor de cualquier derecho (incluidos, entre otros, los derechos de propiedad intelectual) de cualquier otra persona o entidad.

Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, la responsabilidad total máxima del Emisor con el Inversor en virtud o en relación con este Acuerdo no deberá exceder el monto de la contribución.

8. Información Confidencial / Divulgación

El contenido de este Compromiso de Inversión, se considerará información confidencial (en adelante, “**Información Confidencial**”). La Información Confidencial de una Parte no incluirá información que:

- A. Llegue a considerarse de dominio público;
- B. Esté en posesión legítima de la otra Parte antes de la divulgación y no haya sido obtenida por la otra Parte ni directa ni indirectamente de la Parte reveladora;
- C. Es divulgada a la otra parte por un tercero sin restricción de divulgación;
- D. Se desarrolle de forma independiente por la otra Parte;

Deba ser divulgada por cualquier requerimiento u orden judicial o gubernamental (debiendo el destinatario avisar de forma oportuna a la parte reveladora de dicho requerimiento).

Las partes acuerdan mantener la confidencialidad con respecto al contenido de en este Acuerdo durante un período de 2 años desde la firma del presente. Las Partes acuerdan que no utilizarán la Información Confidencial con algún propósito distinto de la aplicación del presente Acuerdo. Cada parte acuerda tomar todas las medidas razonables para garantizar que la Información Confidencial no sea divulgada o distribuida por sus empleados o agentes que incumplan este Acuerdo.

Sin el consentimiento previo por escrito de la otra parte, ninguna de las partes podrá hacer anuncios públicos o emitir comunicado de prensa o publicidad alguno relacionados con el presente Acuerdo. Ninguna de las partes utilizará las marcas comerciales, nombres comerciales, logotipos u otros derechos de propiedad intelectual de la otra parte sin haber obtenido su consentimiento previo por escrito.

9. Miscelánea

Este Acuerdo, incluyendo el Documento de Oferta constituye el acuerdo completo entre las partes en relación con su objeto y ha de leerse e interpretarse como un solo documento. Además, reemplaza y extingue todos los acuerdos, proyectos de acuerdos, garantías, declaraciones y compromisos anteriores de cualquier naturaleza realizados por, o en nombre de las Partes, ya sea de forma verbal o escrita en relación con este objeto.

Cada Parte reconoce que al celebrar este Acuerdo, no se ha basado en declaraciones orales o escritas, garantías, representaciones de garantía o compromisos realizados por o en nombre de la otra Parte en relación con el objeto de este Acuerdo en ningún momento previo a su firma (en adelante “**declaraciones precontractuales**”) que no sean las

establecidas en este Acuerdo o el Documento de Oferta. Cada Parte por la presente renuncia a todos los derechos y recursos que de otro modo pudieren interponerse en relación con dichas declaraciones precontractuales.

Si algún tribunal o autoridad pública determinase que cualquier disposición de este Acuerdo o el Documento de oferta resultará inválida o inaplicable, cualquier invalidez o inaplicabilidad afectará sólo a dicha disposición y no invalidará ninguna otra disposición de este Acuerdo o el Documento de Oferta. Si alguna disposición resultase inválida o inaplicable de acuerdo con lo anterior, dicha disposición se modificará o limitará únicamente en la medida en que resulte necesaria para que esta disposición resulte válida y aplicable.

Nada de lo contenido en este Acuerdo ni en el Documento de Oferta considerará a alguna de las partes como socios, *joint venture* o empleado de la otra parte para cualquier propósito.

El presente Acuerdo, el Documento de Oferta y cualquier disputa o queja que surja de o en relación con ellos, con su objeto o formación (incluidas disputas o reclamaciones no contractuales) se regirán e interpretarán de conformidad con la Ley española.

Las partes acuerdan irrevocablemente que los tribunales españoles tendrán jurisdicción exclusiva para resolver cualquier disputa o reclamación que surja de o en conexión con este Acuerdo o el Documento de Oferta, su objeto o formación (incluidas las disputas y reclamaciones no contractuales).

ANEXO II - Información del inversor no cualificado

1. ¿Has invertido en empresas no cotizadas gestionadas por tí o por otros?
 - ☐ Sí
 - ☐ No
2. ¿Conoces lo que es un Security Token y los riesgos que la inversión en los mismos conlleva?
 - ☐ Sí
 - ☐ No
3. ¿Sabes que invirtiendo en empresas no cotizadas puedes perder hasta el 100% de tu inversión?
 - ☐ Sí
 - ☐ No
4. ¿Qué porcentaje de su patrimonio desea invertir en este tipo de productos?
 - ☐ Menos del 25%
 - ☐ Entre el 25 y 30%
 - ☐ Entre el 50 y el 75%
 - ☐ Más del 75%
5. ¿Cuál es el origen de la mayor parte de sus ingresos periódicos?
 - ☐ No tengo ingresos periódicos
 - ☐ Prestación por jubilación o incapacidad
 - ☐ Actividad Laboral
 - ☐ Rentas de bienes inmuebles en propiedad
 - ☐ Rendimientos de inversiones financieras
6. ¿Cuál es el origen del capital que desea invertir o reinvertir en este tipo de productos?
 - ☐ Recolocar inversiones financieras existentes
 - ☐ Herencia o donación
 - ☐ Ingresos por negocios
 - ☐ Otro origen
7. ¿Cuál es el horizonte temporal de su inversión?
 - ☐ Menos de 6 meses
 - ☐ Entre 6 meses y 2 años
 - ☐ Entre 2 y 5 años
 - ☐ Más de 5 años
8. ¿Qué fluctuaciones de su inversión está dispuesto a asumir?
 - ☐ Mi objetivo es preservar el capital invertido y no estoy dispuesto a asumir riesgos
 - ☐ Estoy dispuesto a asumir fluctuaciones moderadas de mi capital invertido
 - ☐ Estoy dispuesto a asumir fluctuaciones elevadas de mi capital invertido
9. ¿Qué objetivos persigue al realizar su inversión?
 - ☐ Preservar el capital
 - ☐ Crecimiento medio del capital, asumiendo un riesgo moderado
 - ☐ Aprovechar las oportunidades del mercado asumiendo riesgo

- Crecimiento fuerte del capital asumiendo fuertes riesgos

10. Nivel de Estudios

- No tengo estudios
- Estudios básicos
- Estudios superiores
- Estudios superiores o de postgrado en materia financiera

11. Profesión: _____

12. Ingresos anuales: _____

ANEXO III - Solicitud de Clasificación del Inversor Persona Física como Cliente Profesional

Deseo ser tratado como inversor profesional (persona física)

De conformidad con lo dispuesto en el **artículo 206 pto. 2, 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, y el Anexo II, punto II.1 de la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de mayo de 2014, relativa a los mercados de instrumentos financieros y por la que se modifican **la Directiva 2002/92/CE y la Directiva 2011/61/UE**, solicito al Emisor que con carácter general me considere “Cliente Profesional” a los efectos de la prestación de todos los servicios de inversión y de los servicios auxiliares sobre todos los instrumentos recogidos en su programa de actividades.

Solicito que con carácter general se me considere “**Cliente Profesional**” a los efectos de la prestación de todos los servicios de inversión y de los servicios auxiliares sobre todos los instrumentos recogidos en su programa de actividades.

A tal efecto manifiesto, marcando en la casilla correspondiente, que cumplo con los siguientes requisitos exigidos por la normativa aplicable:

☐ He realizado operaciones de volumen significativo en el mercado de valores, con frecuencia media de más de diez operaciones por trimestre durante los cuatro trimestres anteriores.

☐ El valor del efectivo y de los valores que poseo es superior a 500.000 euros.

☐ Ocupo, o he ocupado durante al menos un año, un cargo profesional en el sector financiero que requiere

conocimientos sobre las operaciones o servicios que me prestarán.

Igualmente, declaro que he sido informado por de lo siguiente:

1.- Que la admisión de la presente solicitud está condicionada a que se evalúe mi efectiva experiencia y conocimientos en relación a los servicios de inversión que se me prestarán.

2.- Que la clasificación como “**Cliente Profesional**” comportará un menor nivel de protección, en particular en lo referente al alcance de la información que se me proporcionará. Asimismo, se podrán presumir mis conocimientos y experiencia en la evaluación de la idoneidad de los instrumentos que se me presenten así como mi capacidad para soportar financieramente los riesgos de las inversiones que se me presenten.

☐ Certifico que los datos aportados son veraces.

☐ He sido informado y comprendo los riesgos ligados a la inversión en **STOs**, y en particular la inexistencia de precios de mercado públicamente disponibles para estos productos y la inexistencia de mecanismos para su reembolso con cargo a los activos del emisor, previos a su liquidación.

ANEXO IV - Solicitud de Clasificación del Inversor Persona Jurídica como Cliente Profesional

Deseo ser tratado como inversor profesional (persona jurídica)

De acuerdo con la información que disponemos y de acuerdo con lo previsto en el artículo 205 pto. 2 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, y el Anexo II, punto I.2 de la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de mayo de 2014, relativa a los mercados de instrumentos financieros y por la que se modifican la Directiva 2002/92/CE y la Directiva 2011/61/UE ponemos en su conocimiento que ha clasificado a la Sociedad como “Cliente Profesional” a los efectos de la prestación con carácter general de los servicios de inversión y de los servicios auxiliares sobre los instrumentos recogidos en su programa de actividades por cumplir con dos de los siguientes requisitos previstos por la normativa aplicable.

Solicito que con carácter general se me considere “Cliente Profesional” a los efectos de la prestación de todos los servicios de inversión y de los servicios auxiliares sobre todos los instrumentos recogidos en su programa de actividades.

A tal efecto manifiesto, marcando en la casilla correspondiente, que cumplo con los siguientes requisitos exigidos por la normativa aplicable:

- ☐ El total de las partidas del activo de la Sociedad es igual o superior a 20 millones de euros.
- ☐ El importe de la cifra de negocios anual de la Sociedad es igual o superior a 40 millones de euros.
- ☐ Los recursos propios de la Sociedad son iguales o superiores a 2 millones de euros.

Igualmente, se le informa de lo siguiente:

Que la clasificación como “Cliente Profesional” comportará un menor nivel de protección, en particular en lo referente al alcance de la información que se proporcionará. Asimismo, el emisor tendrá derecho a presumir mis conocimientos y experiencia en la evaluación de la idoneidad de los instrumentos que recomiende a la Sociedad en el marco de la prestación del servicio de asesoramiento en materia de inversión así como su capacidad para soportar financieramente los riesgos de las inversiones que se le recomienden.

☐ Certifico que los datos aportados son veraces y que he recabado el consentimiento específico e informado del dueño de los mismos para su cesión a la Compañía.

☐ He sido informado y comprendo los riesgos ligados a la inversión en STOs, y en particular la inexistencia de precios de mercado públicamente disponibles para estos productos y la inexistencia de mecanismos para su reembolso con cargo a los activos del emisor, previos a su liquidación.

ANEXO V - Fichas KYC/PBC Due Diligence del Cliente

A continuación se muestra la información y documentación que el Emisor requerirá a los inversores y potenciales inversores de esta emisión con la finalidad de prevenir el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo. No obstante, el Emisor podrá solicitar más información o reforzar los procesos de diligencia debida de sus inversores y potenciales inversores en aquellos casos en los que el Emisor intérprete que puede haber un mayor riesgo de blanqueo de capitales o financiación del terrorismo.

1. Ficha Prevención de Blanqueo de Capitales Individual / Persona física

- Información

- Nombre
- Apellidos
- Fecha de Nacimiento
- Dirección
- CP / Ciudad
- País
- Nacionalidad
- ¿Eres una persona políticamente expuesta? S/N
- ¿Eres ciudadano estadounidense? S/N

- Documentación

- Prueba de identificación
- Prueba de residencia

2. Ficha Prevención de Blanqueo de Capitales Compañías / Personas Jurídicas

- Información y Documentación de la Compañía

○ Información

Nombre de la Compañía
Número de Registro / NIF
Forma jurídica (S.L., S.A., etc.)
Dirección
Ciudad
Código Postal
País de Residencia
Jurisdicción

○ Documentación

Extracto de registro comercial

Estatutos

Poder (para el representante)

- Información y Documentación del Representante

○ Información

- Nombre
- Apellidos
- Fecha de Nacimiento
- Dirección
- CP / Ciudad
- País

- Nacionalidad
- ¿Eres una persona políticamente expuesta? S/N
- ¿Eres ciudadano estadounidense? S/N

○ Documentación

Prueba de identificación
Prueba de residencia

● Info/Doc del Titular Real

○ Información

- Nombre
- Apellidos
- Fecha de Nacimiento
- Dirección
- CP / Ciudad
- País

- Nacionalidad
- ¿Eres una persona políticamente expuesta? S/N
- ¿Eres ciudadano estadounidense? S/N

○ Documentación

Prueba de identificación
Prueba de residencia