



DOCUMENTO INFORMATIVO PARA INVERSIÓN EN DOMOBLOCK REAL ESTATE INVESTMENT, S.L

Fecha: 24/05/2024

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

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

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

1. Resumen Ejecutivo

El presente memorándum describe la oportunidad de inversión ofrecida por la sociedad **DOMOBLOCK REAL ESTATE INVESTMENT S.L**, con NIF B-16865487, y domicilio social Calle Presen Sáez de Descatllar, 2, pta 12, Valencia 46018, España. (En adelante, “**Domoblock**” o la “**Sociedad**”).

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

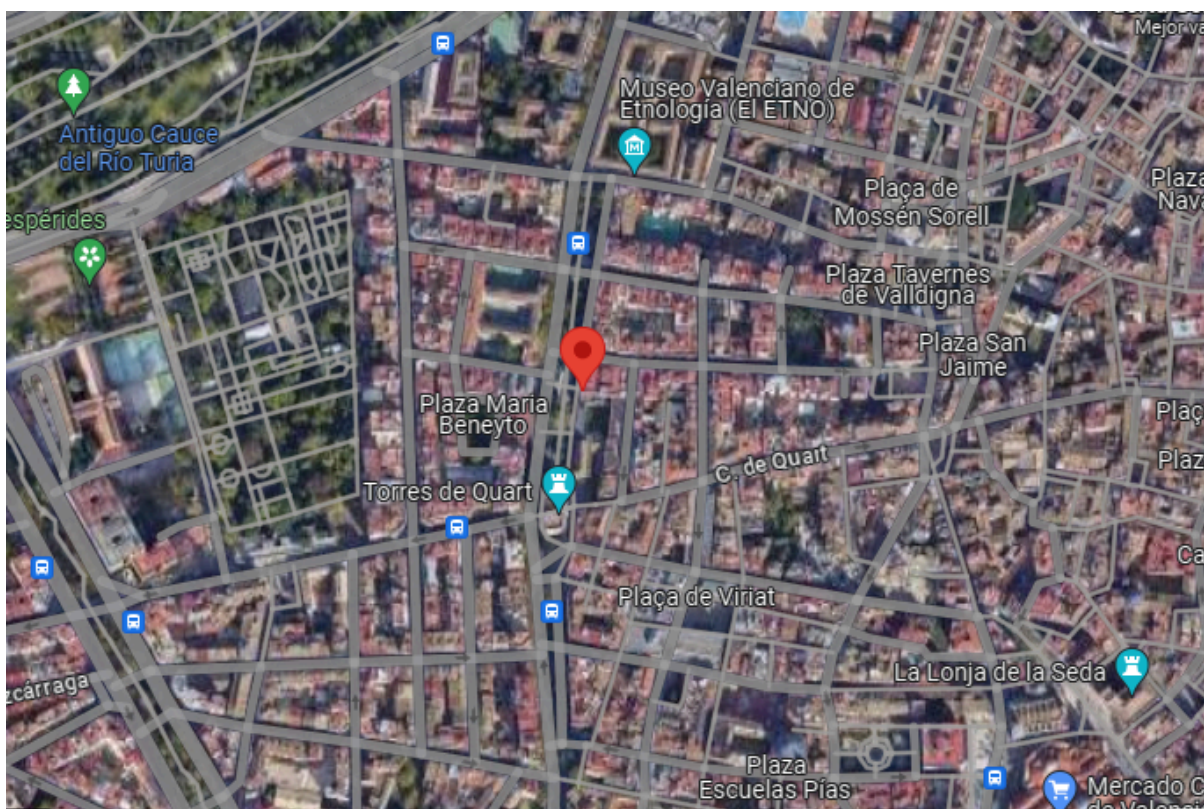
Con mil años de historia y con magníficos ejemplos de arquitectura medieval, un rico patrimonio artístico y centenares de anécdotas históricas, convierte al barrio del Carmen en una combinación perfecta de historia y ocio.

Este exclusivo inmueble se encuentra en la **calle de Guillem de Castro**, a tan solo 50 metros de las Torres de Quart, un símbolo de la ciudad de Valencia, que da entrada al casco histórico y Barrio del Carmen.

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

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

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

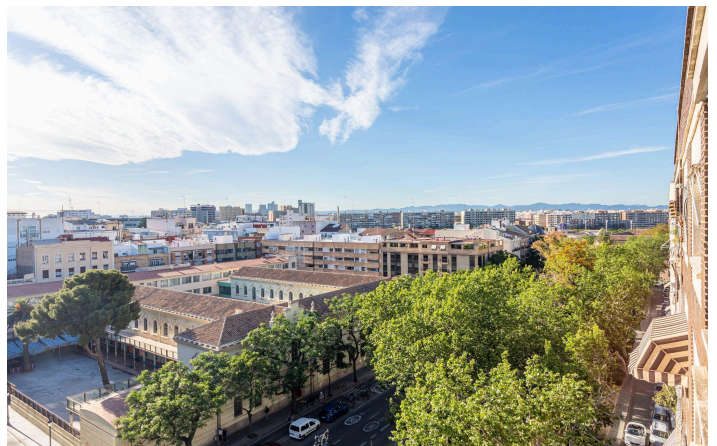


La vivienda se encuentra situada en la Calle de Guillem de Castro, 96, 46003, Valencia.

Las características de la vivienda son las siguientes:

- Superficie construida 176 m2.
- Planta octava con ascensor y exterior.
- Terraza de 12 metros cuadrados.
- Plaza de garaje en el propio edificio.
- Tres habitaciones y tres baños.

El inmueble se sitúa en un edificio de 8 plantas, que cuenta con 2 vecinos por planta, 2 ascensores, techos altos y con alta calidad de construcción. Además, cuenta con una plaza de garaje en el subterráneo del propio edificio.



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

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

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

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

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

La zona de noche cuenta con tres habitaciones y tres baños completos, de los cuales dos de ellos darán servicio a las habitaciones suites. Además, dos de las habitaciones incorporan un gran vestidor y espacios de almacenamiento.

Esta oportunidad de inversión tendrá una duración de siete meses, (compra, reforma y venta) con una **rentabilidad anualizada estimada del 15 %**.

El objetivo del proyecto es completar la inversión necesaria para adquirir el inmueble y reformarlo en un plazo de tres meses desde la adquisición, reservando otros cuatro meses para la comercialización del inmueble (siete meses en total). Al inversor se le propone devolver el capital invertido acompañado de una atractiva plusvalía derivada de la revalorización de la propiedad tras su venta. (En adelante, el **“Proyecto”** o **“DOMO- VALENCIA-11”**)

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

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

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

En este sentido, la cantidad que se pretende recaudar asciende a un máximo de **608.998€ (SEISCIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS)**

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

Con relación al público inversor, Domoblock instrumentará la captación de la inversión mediante el **Préstamo participativo, con una duración estimada entre 7 y 12 meses desde la captación de los fondos**. El derecho crédito derivado del préstamo participativo suscrito entre Domoblock y el Inversor será personal, no generalizado y no susceptible de transmisión en un mercado financiero, salvo por lo dispuesto en los propios términos y condiciones del préstamo participativo. Junto con la suscripción del préstamo participativo, Domoblock entregará a cada inversor un fan token, mediante el que se reconoce al inversor su condición de inversionista en el Proyecto, representando su posición contable dentro de la plataforma de Domoblock. El token, en ningún caso, representará un derecho de crédito de la inversión llevada a cabo por el Inversor mediante la suscripción del

correspondiente préstamo participativo.

2. Información General

a. Responsabilidad por el contenido del folleto

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

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

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

La información contenida en este documento no se dirige, a residentes en una jurisdicción (o estado) en el que la distribución de la información aquí contenida pueda estar sujeta a prohibición o limitación legal ("Jurisdicción Restringida"). Con fines ejemplificativos, pero no limitativos, se considera Jurisdicción Restringida toda aquella que tenga restringida la venta, emisión o utilización de tokens, criptomonedas o criptoactivos. Los ciudadanos o inversores que por lo tanto accedan a esta información lo hacen con conocimiento de su deber de información y cumplimiento de cualquier obligación exigible en relación con la legislación que éste deba cumplir. Es por ello que Domoblock no asumirá responsabilidad alguna en caso de infracción o inobservancia de lo antedicho y se reserva el derecho de adoptar cualesquiera medidas necesarias.

b. Datos Generales de Domoblock

i. Descripción de Domoblock

DOMOBLOCK REAL ESTATE INVESTMENT S.L., con CIF B16865487 es una sociedad limitada española con domicilio social en Calle Presen Sáez de Descatllar, 2 pta 12, Valencia, 46018, inscrita en el Registro Mercantil con fecha 08-09-2021, en el Tomo 11046, Libro 8324, Folio 179, Sección 8, Anotación 1, Hoja V-200224.

ii. Introducción a la compañía

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

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

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

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

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

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

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

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

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

iii. Estructura societaria

Domoblock tiene la siguiente estructura de capital:

- Sergio Navarro Peñaranda con DNI 48261961-A, de nacionalidad española. CEO y Cofundador de Domoblock Real Estate Investment SL y profesor de blockchain. Ingeniero industrial, MBA en Dirección de Empresas por la EAE Business School y Postgrado en Blockchain for Management.
- Óscar Peñaranda Bueno con DNI 47067859-S, de nacionalidad española. COO y Cofundador de Domoblock Real Estate Investment. Arquitecto y arquitecto técnico con más de 15 años de experiencia y gran bagaje en el sector inmobiliario como Jefe de Grupo en constructora internacional además de project monitoring y valoración de activos para grandes promotoras y entidades financieras. MBA en Dirección de Empresas Inmobiliarias Real Estate Business School.

iv. Equipo Directivo y Asesores



CEO: Sergio Navarro. Dirección general y estratégica, tokenomics.



COO: Óscar Peñaranda. Dirección general de Operaciones y desarrollo de negocio.



Real Estate Advisor: Iván Igualada. Emprendedor y empresario, experto en real estate y sector energético.



Blockchain y Startup Advisor: Bernat Aguadé. Director académico de BSM, CEO Blockchain Qualifications.



Equipo legal: Cristian Cañadas. Partner [Aktion Legal](#).

c. El Promotor

La sociedad promotora del Proyecto es Domoblock Real Estate Investment S.L

3. Plan de Negocio de la Compañía

a. Introducción

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

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

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

b. Productos y servicios ofertados

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

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

c. Tamaño y descripción del mercado

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

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

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

d. Datos relevantes de negocio y financieros

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

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

En concepto de honorarios por los servicios ofrecidos, Domoblock repercutirá un 3,3% (19.000€) del capital total a financiar a los costes asociados al Proyecto. En estos servicios se incluye; estudio de mercado, análisis de viabilidad, captación y recepción de fondos, due diligence, levantamiento de planos, contratación de proveedores, gestión de la reforma, project monitoring, comercialización y venta del inmueble y la devolución del préstamo más plusvalía.

Domoblock participará como Promotor del proyecto en el 10% del capital total a financiar, lo que

hace un total de **60.899,75€** y recibirá esa parte de los beneficios obtenidos tras la venta, estimados en 5.100,25 € para un precio de venta objetivo de **660.000€**

Las proyecciones financieras y de negocio de **DOMO-VALENCIA-11** que se muestran a continuación, tienen un carácter meramente informativo y se han tomado sobre una base meramente orientativa en función del desarrollo actual del negocio y las expectativas futuras del mismo. Los flujos de fondos que se derivarán de la venta del inmueble por parte Domoblock permitirá que ésta abone en tiempo y forma el préstamo tomado con cada uno de los inversores del Proyecto.

A continuación, se proyectan las previsiones financieras relativas al proyecto de DOMO-VALENCIA-11.

ANÁLISIS FINANCIERO			
Análisis de rentabilidad			Objetivo
Plazo objetivo (en meses)			7
Ingreso Neto por venta			660.000,00 €
Ingresos aportados por el promotor	10%		60.899,75 €
Ingresos aportados por los inversores			548.097,75 €
Beneficio del proyecto			51.002,50 €
Beneficio Promotora por éxito del proyecto			0,00 €
Beneficio Promotora por capital invertido			5.100,25 €
Beneficios inversores			45.902,25 €
Rentabilidad total inversor			8,37%
Rentabilidad anualizada inversor (TIR)			15,00%
Inversión Proyecto			
	%		€
Adquisición			429.660,00 €
Precio de compra			385.000,00 €
Comisión inmobiliaria			3.850,00 €
Impuestos fiscales (ITP,..)	10%		38.500,00 €
Notaría, gestoría, registro	0,6%		2.310,00 €
Obra y otros gastos			138.337,50 €
Constructora			113.500,00 €
Licencias y costes legales de obra			2.837,50 €
Infografía e Interiorismo			3.000,00 €
Limpieza y muebles			17.000,00 €
Fotógrafo			100,00 €
Otros gastos (luz, agua, ibi..)			600,00 €
Gastos imprevistos			1.300,00 €
Otros gastos adecuación			24.837,50 €
Subtotal Inversión			567.997,50 €
Desarrollo y Ejecución del Proyecto	4%		22.000,00 €
Gestión Domoblock	3,3%		19.000,00 €
Costes totales de la inversión			608.997,50 €

Domoblock cubrirá el 10% (60.899,75 €) de los costes del proyecto reservando el 90% restante a los inversores.

El precio de salida de la operación será de **660.000 €**, considerándose el precio neto de venta de inmueble, habiendo descontado todos los costes de comercialización.

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

Teniendo en cuenta todos los costes y el precio de venta en la operación de salida contemplados en la anterior tabla, el proyecto se estima que ofrecerá al inversor una rentabilidad total estimada de 8,37% en siete meses, **siendo la rentabilidad anualizada estimada del mismo del 15%**

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

Adicionalmente a los intereses acordados y de haberse efectuado la devolución previa de la totalidad del préstamo, se establece que si la rentabilidad total del proyecto supera el 8,37% nominal, se hará entrega de una retribución adicional al inversor que consiste en el **50% del beneficio cuyo valor incremente la rentabilidad estimada del 8,37% nominal**, obtenido en la venta del proyecto.

4. Uso de los fondos de la Emisión

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

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

En caso de no cubrir el importe objetivo deseado con la financiación en un plazo de 90 días desde el lanzamiento del Proyecto, Domoblock devolverá el capital aportado a cada inversor.

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

a. Garantías del Domoblock

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

- Los derechos sobre la posición neta del flujo de caja generado por la venta del inmueble y el alquiler si se llega a producir, el cual será utilizado para garantizar la posición del inversor en condiciones adversas con la venta del activo.
- La prohibición del Domoblock de poner en venta los activos con anterioridad al periodo de 12 meses a un precio inferior a 630.000€

5. Instrumento para captar la inversión deseada: Préstamo participativo

a. Naturaleza del Instrumento a suscribir

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

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

b. Derechos Económicos

El Importe mínimo del principal del préstamo participativo a suscribir por cada inversor será de 200€. Se suscribirán los contratos de préstamos participativos con los inversores hasta alcanzar y recaudar el importe máximo de financiación objetivo de **608.998€** (SEISCIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS).

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

Estimándose el impuesto de plusvalía municipal de 1.000€ y teniendo en cuenta en la venta el precio neto:

Plusvalía Inversor= (Precio de Venta Neto - Costes totales de la inversión)*(Importe invertido/Costes totales de la inversión)

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

Diferentes escenarios de rentabilidad del inversor en un periodo de 7 meses

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

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

- **Dividendo mensual del Inversor: (Alquiler mensual recaudado - Gastos explotación mensuales)*(Inversión realizada por el inversor/Costes totales del proyecto)**

*Siendo el interés de 3,5% anual según estimación de estancia de una alta ocupación.

c. Duración del Instrumento

El préstamo participativo tendrá una duración estimada de 7 meses desde la captación de fondos pudiendo prolongarse hasta 12 meses en función de los precios de venta del inmueble estableciendo Domoblock un precio mínimo de venta de 630.000 € y siendo el precio medio realista de venta del mismo de 660.000€ que equivale a un precio por metro cuadrado de 3.750€

Se prevé la posibilidad de prórroga con la finalidad de devolver a los inversores la totalidad del principal e intereses estimados de un 8,37% nominal calculados sobre un plazo de 7 meses, con una rentabilidad anualizada esperada del **15%**.

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

d. Amortización

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

Domoblock se reserva el derecho de prórroga del periodo de 7 meses, pudiéndose ampliar en 2 sucesivas prórrogas de 12 meses en caso de que en el momento de finalización las circunstancias no se hubiera alcanzado la rentabilidad esperada y/o no se hubieran devuelto la totalidad del principal de la inversión y los intereses del préstamo por causas no imputables a Domoblock, siempre actuando en beneficio de los inversores. Durante el período de prórroga y hasta la venta del inmueble, Domoblock, en beneficio del inversor, tendrá la posibilidad de alquilarlo. En este sentido, repartirá entre los inversores el dividendo que se pudiera generar.

e. Comercialización y Suscripción de los contratos de préstamo participativo

Domoblock se reservará el derecho de excluir potenciales inversores de la oferta por cualesquiera razones que estime oportunas. Con respecto a estos inversores, aún no siendo de obligación, podría llevar a cabo la categorización atendiendo a los criterios **MIFID** con el fin de poder comprobar si se trata de un inversor profesional y, en caso contrario, evaluar su aptitud para participar como inversor del Proyecto. Además, el inversor deberá completar las fichas de **KYC** (conoce tu cliente) y **AML** (prevención de blanqueo de capitales) en cumplimiento con la legislación vigente de Prevención de Blanqueo de Capitales nacional y comunitaria, y el Domoblock será el encargado de validar su perfil colaborando con empresas de prestigio en la materia de KYC/AML si es necesario para verificar determinada información proporcionada por los inversores.

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

f. Tipos de inversores

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

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

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

g. Suscripción del contrato de préstamo participativo

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

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

h. Período de Suscripción

El plazo para la captación de la inversión y suscripción de los préstamos participativos con los inversores, en adelante “**Período de Suscripción**” comenzará el día **24 de mayo a las 17:00 horas** y finalizará el día 24 de julio a las 17:00 horas. No obstante, Domoblock podrá suspender, cancelar o extender el periodo de Suscripción si lo considerase oportuno.

i. Divisas y criptomonedas aceptadas

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

j. Fijación del tipo de cambio para criptodivisas

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

6. FAN TOKEN

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

El fan token a entregar por Domoblock a los inversores se denominará **“DOMO-VLC-11”**, que contará con la correspondiente personalización e individualización, y será emitido sobre la red de Polygon, la cual es compatible con la Máquina Virtual de Ethereum. La entrega máxima de los fan tokens será equivalente al coste total de la financiación entre 100.

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

a. Transmisibilidad en mercados regulados

El fan token no se podrá transmitir en mercados regulados ni en mercados secundarios. Se deja expresa constancia de que los tokens del proyecto, por su configuración jurídica propia y su régimen de transmisión, no son susceptibles de tráfico generalizado e impersonal en un mercado financiero. Los fan tokens DOMO-VLC-11 no son negociables en mercados regulados, Sistemas Multilaterales de Negociación o Sistemas Organizados de Contratación españoles.

b. Transmisibilidad entre Particulares

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

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

El nuevo tenedor de del fan token, en su caso, habrá comunicado previamente su identidad al Domoblock, 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 Domoblock no pueda llevar a cabo satisfactoriamente sus obligaciones de KYC/AML con respecto al adquirente, los derechos que hubiera obtenido en la transmisión del préstamo podrían no ser ejercitados adecuadamente hasta que este impedimento quede subsanado, sobre todo, en lo que

respecta a su visualización y registro contable en la plataforma.

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

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

c. Derechos asociados al Token

El fan token DOMO-VLC-11 permite a los titulares tener una organización de las posiciones contables sobre la inversión que cada inversor hubiera realizado en el Proyecto sin que en ningún caso contengan o afecten directamente a las operaciones de naturaleza financiera relacionadas con el préstamo participativo. Además, este fan token le otorga el distintivo personalizado de inversor.

d. Almacenamiento y control de los Tokens

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

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

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

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

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

7. Fiscalidad

a. Domoblock

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

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

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

b. Inversor

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

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

8. Derechos de Información

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

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

9. Factores de Riesgo de la Inversión

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

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

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

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

a. Riesgo de información a futuro

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

b. Riesgo regulatorio

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

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

c. Riesgo de mercado.

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

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

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

ANEXO I – Contrato de Préstamo Participativo

Este Acuerdo tiene lugar en Valencia, en la fecha de desembolso del importe prestado por parte del inversor prestamista.

ENTRE: Domoblock Real Estate Investment, S.L., con NIF B16865487, y domicilio social Calle Presen Sáez de Descatllar, 2, pta 12, Valencia 46018, España, (en adelante **Domoblock**"); y _____, "(en adelante el **Inversor**)".

Domoblock 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

Domoblock es una empresa dedicada a la promoción inmobiliaria de un proyecto denominado "**DOMO-VLC-11**". Puede encontrarse más información sobre el emisor en el siguiente enlace; www.domoblock.io. La información contenida en el anterior enlace tiene una naturaleza meramente descriptiva y no forma parte del presente acuerdo.

Domoblock tiene intención de captar la financiación necesaria para llevar a cabo el Proyecto **DOMO-VLC-11**, mediante la suscripción del correspondiente contrato de préstamo participativo con cada inversor interesado en el Proyecto. La finalidad perseguida con el capital obtenido será la de 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 Suscripción, éstos recibirán el correspondiente justificante y acceso a la plataforma para la representación y control de su inversión y, además, recibirán un/unos fan/s token/s denominado **DOMO-VLC-11** emitido sobre la red de Polygon, la cual es compatible con la Máquina Virtual de Ethereum. El fan token únicamente otorgará la distinción e identificación como inversor y permitirá visualizar la posición contable del inversor en la plataforma.

El Inversor está interesado en participar invirtiendo en el Proyecto de acuerdo con los términos de este acuerdo y del Documento Informativo para Inversión.

Que ambas partes se reconocen la capacidad legal necesaria para formalizar el presente Contrato de préstamo participativo (en adelante el "**Acuerdo**", el "**Préstamo**" o el "**Compromiso de Inversión**") en el concepto en el que intervienen en el mismo, y de conformidad con las siguientes:

1. Funcionamiento de la Inversión en el Proyecto y de la contribución

Domoblock formalizará digitalmente la suscripción del Acuerdo como contrapartida a su contribución e Inversión en el Proyecto, mediante la mera aceptación por cada Inversor de los términos del presente Acuerdo y del Documento Informativo para la Inversión. Asimismo, entregará a cada inversor un fan token según lo dispuesto en el apartado correspondiente del Documento Informativo para Inversión.

2. Importe de la Inversión

El importe mínimo de la inversión será de 200 Euros a través de blockchain y de **500€** a través de transferencia bancaria, debiendo determinar el Inversor el importe a invertir previo a la aceptación del Acuerdo.

La divisa de referencia para el cálculo de la contribución será siempre el Euro, de acuerdo con el tipo de

cambio establecido a través del oráculo de Chainlink.

3. Pago

El Inversor acuerda llevar a cabo su contribución de la emisión en euros o criptomonedas, concretamente en **DAI** (monedas de precio estable con paridad 1:1 con el dólar).

El Inversor acuerda transferir su contribución a la siguiente **cuenta bancaria: ES13 2100 2369 5402 0036 7286** o a la dirección de Polygon del smart contract que gestiona los fan tokens.

La cantidad aportada por el Inversor a modo de contribución se considera no reembolsable, salvo en el caso de no alcanzarse el objetivo de la inversión para el Proyecto.

El importe del pago por el inversor será considerado como la cantidad prestada por el inversor a Domoblock en concepto de préstamo participativo.

4. Naturaleza del Préstamo

El Préstamo tendrá la consideración de participativo. A tal efecto, se regirá por el Contrato y por las disposiciones contenidas en el artículo 20 del Real Decreto Ley 7/1996, de 7 de julio, y por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1996 de 18 de diciembre.

5. Duración del Préstamo

El Préstamo tendrá una duración de 7 meses desde el cierre exitoso de la operación del Proyecto descrito en el Documento Informativo para Inversión. Se entenderá por cierre exitoso del Proyecto cuando Domoblock hubiera alcanzado el objetivo del importe de la inversión para el Proyecto.

6. Intereses

El Préstamo devengará un interés variable que se corresponderá con una rentabilidad estimada del 15% anual vinculada al precio obtenido por la venta del inmueble objeto del Proyecto.

7. Devolución del capital e intereses

Domoblock se obliga frente al Inversor a la devolución del capital prestado con un interés anual variable vinculado al importe facturado por Domoblock con la venta del inmueble objeto del Proyecto. La devolución se llevará a cabo en una única cuota, una vez se hubiera vendido el inmueble objeto del Proyecto, bien a la fecha de vencimiento del Préstamo o bien de cualquiera de sus prórrogas.

La cuota, esto es, la plusvalía del inversor se calculará conforme a lo siguiente:

Plusvalía Inversor= (Precio de Venta Neto - Costes totales de la inversión)*(Importe invertido/Costes totales de la inversión)

8. Amortización del préstamo.

Domoblock podrá amortizar anticipadamente el Préstamo En caso de amortización anticipada, Domoblock cumplirá con los requerimientos exigidos por el R.D.L. 7/1996, de 7 de junio, art. 20.uno.(b)

9. Prórroga del contrato de Préstamo.

Las Partes acuerdan que Domoblock tendrá el derecho de ampliar el plazo de la duración del Préstamo con el objetivo de ofrecer la mejor rentabilidad posible al inversor y devolver la totalidad del principal de la inversión y los intereses del préstamo, y en particular, en los supuestos derivados de causas no imputables a Domoblock, entre otros, en aquellos casos en los que el precio de venta estimado no se correspondiera con los precios reales del mercado por factores que afectaran al sector inmobiliario y real estate.

Se prevé la posibilidad de prórroga con la finalidad de devolver a los inversores la totalidad del principal e intereses estimados de un 8,37% nominal anual calculados sobre un plazo de 7 meses, esto es, una rentabilidad del 15% anual.

El derecho de prórroga del Préstamo, tal y como se indica en el Documento Informativo para Inversión, podrá ser ejercido por Domoblock mediante 2 sucesivas prórrogas de 12 meses.

En el caso de prórroga, conforme a lo indicado durante el presente Documento Informativo, Domoblock, en beneficio del inversor, tendrá la posibilidad de alquilar el inmueble hasta su venta. En este sentido, podrá repartir entre los inversores una cuota mensual (dividendo mensual) que se pudieran generar conforme a la siguiente fórmula:

Dividendo mensual del Inversor: $(\text{Alquiler mensual recaudado} - \text{Gastos explotación mensuales}) \times (\text{Inversión realizada por el inversor} / \text{Costes totales del proyecto})$

10. Cesión del Préstamo

El Inversor no podrá transmitir a terceros y ceder su posición contractual y, en consecuencia, los derechos y obligaciones derivados del Préstamo, salvo consentimiento previo y expreso de Domoblock.

El Inversor se obliga a informar a los cesionarios de que deben cumplir con el completo contenido del presente Préstamo y del Documento Informativo para Inversión.

Hasta que no se haya producido la autorización de la cesión por parte de Domoblock y el nuevo inversor haya procedido a su identificación formal ante la Sociedad, Domoblock seguirá considerando como legítimo titular de los derechos asociados al Préstamo al Inversor inicial cedente.

Una vez realizado los trámites anteriores, Domoblock se reserva la posibilidad de exigir al Inversor cedente la entrega transmisión del fan Token al nuevo Inversor o su quema para posteriormente a realizar la entrega de nuevos tokens al nuevo titular del derecho de crédito del Préstamo.

11. Riesgos

El Inversor entiende y asume todos los riesgos especificados en el Documento Informativo para Inversión de cara a formalizar el presente Acuerdo.

12. Responsabilidades e Indemnizaciones

El Inversor indemnizará a la Sociedad 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. El incumplimiento de las responsabilidades u obligaciones del Inversor en virtud del presente Acuerdo;
- B. El desempeño o incumplimiento de las responsabilidades u obligaciones del Inversor en virtud del presente Acuerdo;
- C. 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 Domoblock con el Inversor en virtud o en relación con este Acuerdo no deberá exceder el monto de la Inversión realizada por cada Inversor.

15. 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:

- D. Llegue a considerarse de dominio público;
- E. 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;
- F. Es divulgada a la otra parte por un tercero sin restricción de divulgación;
- G. Se desarrolle de forma independiente por la otra Parte;

Debe 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 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.

16. Miscelánea

Este Acuerdo, incluyendo el Documento Informativo para Inversión 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 Informativo para Inversión. 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 Informativo para Inversión resultara inválida o inaplicable, cualquier invalidez o inaplicabilidad afectará sólo a dicha disposición y no invalidará ninguna otra disposición de este Acuerdo o el Documento Informativo para Inversión. 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 Informativo para Inversión considerará a alguna de las partes como socios, joint venture o empleado de la otra parte para cualquier propósito.

El presente Acuerdo, el Documento Informativo para Inversión 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 Informativo para Inversión, su objeto o formación (incluidas las disputas y reclamaciones no contractuales).