



PREMIER ZARAGOZA

EMISIÓN DE TOKENS

Julio 2025

Etiqueta de cotización: PRM1

Inversiones Globales Estratégicas S. A. de C. V. San Salvador, El Salvador

Contenido

1)	CARTA DE PRESENTACIÓN DEL EMISOR.....	3
2)	RESUMEN.....	5
3)	GLOSARIO.....	36
4)	DECLARACIÓN JURADA	39
5)	INFORME DEL CERTIFICADOR.....	40
6)	DESCRIPCIÓN DEL EMISOR	41
7)	CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA PÚBLICA.....	55
8)	DESTINO DE LOS FONDOS.....	92
9)	FLUJO DE TOKENS DENTRO DE LA PLATAFORMA DE COMERCIALIZACIÓN.....	98
10)	TECNOLOGÍA Y ESTÁNDARES SUBYACENTES	100
11)	RIESGOS ASOCIADOS Y GESTIÓN DE RIESGOS	102
12)	RESOLUCIÓN DE DISPUTAS	116
13)	TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES	116
14)	RÉGIMEN TRIBUTARIO.....	117
15)	CANALES DE COMUNICACIÓN.....	119
16)	HECHOS RELEVANTES.....	119
17)	ANEXOS.....	121

1) CARTA DE PRESENTACIÓN DEL EMISOR

Estimados inversionistas,

En nombre de Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. (IGE), nos complace extenderles una cordial invitación para considerar su participación en la Oferta Pública de Ingresos del token PRM1.

Esta emisión, con un plazo de 24 meses, representa una oportunidad de inversión estructurada en activos digitales, respaldada por los ingresos netos que se generarán a partir de la comercialización de las 42 viviendas del Proyecto Premier Zaragoza, un desarrollo habitacional que se desarrollará en Zaragoza, La Libertad, El Salvador.

El objetivo principal de esta emisión es financiar la construcción y comercialización del proyecto, optimizar la liquidez operativa y diversificar nuestras fuentes de capital, ofreciendo a los inversionistas la posibilidad de participar en un modelo de inversión innovador basado en tecnología blockchain.

Principales aspectos de la emisión:

- **Origen de los ingresos del token:** Los flujos distribuidos a los tenedores de PRM1 provendrán exclusivamente de los ingresos netos generados por la comercialización de las viviendas del Proyecto Premier Zaragoza.
- **Mercado secundario:** Se prevé la posibilidad de comercializar los tokens PRM1 en el mercado secundario a través de Fintech Américas, S.A. de C.V., sujeto a la oferta y demanda.
- **Marco regulatorio:** La emisión cumple con las disposiciones establecidas en la Ley de Activos Digitales de El Salvador, garantizando su operación dentro de un entorno regulado.
- **Transparencia y seguridad:** La emisión se implementará en la blockchain de Polygon utilizando contratos inteligentes bajo el protocolo ERC-20F, asegurando trazabilidad y seguridad en todas las transacciones.

Adjunto a esta comunicación encontrarán el Documento de Información Relevante (DIR), el cual contiene todos los detalles sobre la emisión, incluyendo la descripción del activo subyacente, términos de la oferta y los riesgos asociados.

Les invitamos a revisarlo detenidamente y a contactarnos para cualquier consulta o aclaración. Esta oferta representa una oportunidad para explorar la convergencia entre tecnología y bienes raíces en el ecosistema financiero digital.

Agradecemos sinceramente su interés y quedamos a su disposición para acompañarlos en todo el proceso de inversión.

Atentamente,



Miriam Lissette Álvarez Molina

Representante Legal

Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V.

2) RESUMEN

Premier Zaragoza será un desarrollo residencial diseñado para transformar la experiencia de vivienda en El Salvador, combinando diseño moderno, ubicación estratégica y tecnología avanzada. Ubicado en Zaragoza, La Libertad, este proyecto estará en un punto clave entre San Salvador, el centro económico del país, y Surf City, un destino en crecimiento para el turismo y la inversión inmobiliaria. Con un total de 42 viviendas exclusivas, Premier Zaragoza ofrecerá un entorno que fusionará comodidad urbana con la serenidad de la naturaleza, brindando una inversión con alto potencial de valorización.

Características Clave del Proyecto

Las viviendas han sido diseñadas para atraer a familias locales, inversionistas y compradores extranjeros, ofreciendo:

- Amplios espacios interiores y exteriores con acabados modernos.
- Jardines privados y churrasqueras, promoviendo un estilo de vida exclusivo.
- Estacionamiento para tres vehículos por unidad.
- Opciones de personalización, como pérgolas y garajes adicionales.
- Áreas comunes planificadas para fomentar la convivencia y mejorar la calidad de vida de los residentes.

La cercanía con Surf City, sumada a la infraestructura vial en expansión, refuerza la conectividad del proyecto con los principales centros urbanos, consolidándolo como una oportunidad estratégica en el mercado inmobiliario.

Características Clave de la Emisión

- **Monto total de la emisión:** USD \$3,900,000
- **Plazo de la emisión:** 24 meses
- **Valor nominal del token:** USD \$1,000
- **Activo subyacente:** Flujos futuros generados por la comercialización de las 42 viviendas de Premier Zaragoza.
- **Mercado primario:** Disponible desde el inicio de la emisión.
- **Mercado secundario:** Habilitado a partir de los 6 meses, facilitado por Fintech Américas, S.A. de C.V.
- **Infraestructura tecnológica:**

- o Emisión en la blockchain de Polygon.
- o Uso de protocolos ERC-20F y Allowlist para cumplimiento regulatorio.
- o Implementación de contratos inteligentes auditados.
- o Seguridad mediante verificación de identidad digital.

Objetivo de la Emisión

El financiamiento obtenido a través de la emisión de tokens PRM1 permitirá fortalecer la ejecución de proyectos estratégicos de Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V., incluyendo Premier Zaragoza, bajo una estructura financiera optimizada mediante la incorporación de un crédito bancario institucional.

Los fondos recaudados mediante esta emisión podrán ser destinados a:

1. Desarrollo del Proyecto Premier Zaragoza

- Inversión inicial en urbanización, infraestructura clave y etapas prioritarias de construcción.
- Despliegue de estrategias de comercialización enfocadas en la venta directa de viviendas.
- Implementación de espacios comunes y obras que eleven el valor del activo.

2. Ejecución de Otros Proyectos Estratégicos

- La estructura financiera ahora permite que los fondos también puedan destinarse, total o parcialmente, a otros desarrollos inmobiliarios u oportunidades de inversión alineadas con el objeto social del Emisor.
- Estas decisiones serán adoptadas por el Emisor conforme a criterios de viabilidad, rentabilidad y fortalecimiento patrimonial, asegurando la trazabilidad y transparencia a través de reportes periódicos.

3. Estrategia de Comercialización

- Campañas de preventa y venta dirigidas a compradores locales y extranjeros.
- Alianzas con instituciones financieras, facilitando financiamiento hipotecario para la adquisición de viviendas.
- Estrategias de marketing digital, optimizando la demanda del proyecto.

Estructura Financiera

Premier Zaragoza contará con una estructura financiera respaldada por la tokenización de ingresos, en la cual los inversionistas adquirirán PRM1 Tokens, vinculados a los flujos futuros generados por la comercialización de las viviendas.

Para garantizar la estabilidad financiera del proyecto, se establece que:

1. Los ingresos provenientes de la venta de las viviendas se administrarán de manera que permitan cumplir con los compromisos establecidos en la emisión de tokens PRMI, priorizando dichos pagos conforme a los términos definidos. No obstante, en virtud del financiamiento bancario institucional formalizado por el Emisor, se establece una prelación contractual que otorga prioridad al cumplimiento de las obligaciones adquiridas con el acreedor financiero. En consecuencia, los flujos generados por la comercialización de viviendas serán aplicados primero al pago del servicio de la deuda bancaria, y únicamente los excedentes podrán ser utilizados para atender los derechos económicos de los tenedores de tokens PRMI.
2. Los estados financieros del emisor serán revisados por un auditor externo independiente, quien validará su razonabilidad. Con base en dicha revisión, el Administrador de la Emisión determinará si existen ingresos netos disponibles para una posible distribución entre los inversionistas de tokens PRMI.
3. El contrato de cesión de derechos económicos garantizará que los flujos generados sean destinados conforme a esta estructura de prelación, brindando transparencia y seguridad a todas las partes involucradas.

Mecanismo de Inversión

- **Monto mínimo de inversión:** USD \$1,000 (equivalente a 1 token).
- **Monto mínimo de colocación:** USD \$3,900,000 dentro de los primeros 6 meses.
- **Medios de pago aceptados:**
 - El proceso de adquisición de tokens PRMI podrá realizarse utilizando dólar estadounidense (USD), monedas estables autorizadas (como USDT y USDC), y Bitcoin (BTC).
 - Las conversiones y validaciones de equivalencia serán administradas por Fintech Américas, S.A. de C.V., en su calidad de PSAD, conforme a los procedimientos operativos de la plataforma.
- **Mecanismo de reembolso:**
 - Si no se alcanza el monto mínimo de colocación dentro del plazo estipulado, se devolverá el 100% del capital invertido, sin deducciones ni cargos adicionales.
 - El proceso será administrado por Fintech Américas, S.A. de C.V., garantizando trazabilidad y transparencia.

Distribución de Ingresos y Pagos a Inversionistas

Los inversionistas podrán participar en la distribución de ingresos netos, si los hubiere, generados por la comercialización de las viviendas.

- La existencia y el monto de los beneficios dependerán de los ingresos netos obtenidos tras la ejecución del proyecto y estarán sujetos a la prelación de pagos establecida por el Emisor.
- En virtud del financiamiento bancario institucional formalizado por el Emisor, se ha establecido una prelación contractual que otorga prioridad al cumplimiento de las obligaciones asumidas con el acreedor financiero. Por tanto, los ingresos provenientes de la venta de viviendas se aplicarán primero al servicio de dicha deuda (amortizaciones, intereses y otros cargos financieros), y solo los excedentes podrán ser distribuidos a los inversionistas.
- No existe una obligación contractual de pago fijo, ya que los rendimientos estarán sujetos al desempeño financiero del desarrollo y a la existencia de flujos remanentes luego del cumplimiento de las obligaciones preferentes.
- Los pagos, en caso de generarse ingresos netos disponibles, se realizarán al final del período de la emisión, una vez se haya completado la comercialización del proyecto y validado el desempeño financiero.
- Los estados financieros del Emisor serán validados por un auditor externo independiente. Con base en dicha validación, el Administrador de la Emisión supervisará si existen flujos disponibles para distribuir a los tenedores de tokens PRMI.

Conclusión

Premier Zaragoza representa un modelo innovador de inversión inmobiliaria, combinando desarrollo residencial con tecnología blockchain, asegurando transparencia, acceso regulado y seguridad para los inversionistas.

A través de la emisión de tokens PRMI, los inversionistas podrán participar en un proyecto inmobiliario bien estructurado, cuya rentabilidad está asociada a los ingresos generados por la venta de viviendas.

Con una estructura basada en la tokenización de ingresos y el uso de tecnología avanzada, Premier Zaragoza se posicionará como un referente en la evolución del sector inmobiliario digital en El Salvador, ofreciendo una oportunidad de inversión con alto potencial de crecimiento y valorización.

Actualización de Condiciones de la Emisión

El día 16 de mayo de 2025, el Comité de Créditos de Banco Atlántida El Salvador, S.A. aprobó una línea de crédito no rotativa a favor de Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V., por un monto total de USD \$3,500,000.00, con un plazo de 24 meses y una tasa de interés nominal del 10% anual, ajustable a discreción del banco.

El crédito fue otorgado con destino específico a capital de trabajo para la ejecución del proyecto Premier Zaragoza, y su estructura financiera contempla el pago exclusivo de intereses durante los primeros ocho (8) meses, seguido de pagos mensuales sucesivos de capital e intereses a partir del mes nueve (9) hasta el vencimiento del plazo.

Como garantía del crédito, se han constituido dos hipotecas abiertas sobre inmuebles directamente vinculados al desarrollo del proyecto y se ha establecido la constitución voluntaria de prenda sobre los activos digitales identificados como PRM1, en favor del acreedor; es decir siempre y cuando se cuente con el pleno consentimiento expreso del adquirente del token.

En virtud de este acontecimiento, y con el objeto de evaluar e incorporar adecuadamente sus implicaciones sobre la estructura económica, legal y operativa de la emisión PRM1, el Emisor resolvió postergar el anuncio de inicio de la oferta pública inicialmente previsto. Esta decisión fue adoptada en apego a los principios de equidad, transparencia y protección del inversionista, permitiendo ajustar contractualmente las condiciones de la emisión conforme a la nueva estructura financiera del Emisor.

Principales características de la emisión	
Emisor	Inversiones Globales Estratégicas, S.A. DE C.V.
Tipo de Oferta Pública de Activos Digitales	Oferta pública de Ingresos.
Tipo de Activo Digital	Token de ingresos
Denominación del Token	PRM1

<p>Etiqueta de cotización del Token</p>	<p>PRMI</p>
<p>Importe total de la Emisión</p>	<p>USD \$3,900,000.00 (TRES MILLONES NOVECIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)</p> <p>Esta emisión formará parte central de la estructura de financiamiento del proyecto Premier Zaragoza, con un monto total de USD \$3,900,000.00. Dicho monto ha sido definido estratégicamente para cubrir los costos necesarios para el desarrollo, ejecución y comercialización del proyecto, garantizando una estructura financiera sólida, eficiente y sostenible.</p> <p>El monto total de la emisión ha sido definido estratégicamente para alinearse con las condiciones del mercado inmobiliario, permitiendo una estructura financiera equilibrada que facilite la viabilidad del proyecto y maximice su rentabilidad.</p> <p>Definición del Monto de la Emisión</p> <p>El monto total de la emisión, USD \$3,900,000.00, fue determinado tras un análisis detallado de las necesidades financieras y operativas del proyecto Premier Zaragoza, el cual se enfocará en la construcción y comercialización de viviendas.</p> <p>Este monto no surge del descuento de flujos futuros, sino de un análisis basado en los recursos requeridos para completar el desarrollo del proyecto, asegurando su viabilidad y sostenibilidad financiera.</p> <p>El monto de la emisión se definió considerando tres aspectos clave:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Estimación de los Ingresos Totales Proyectados Se proyectan ingresos superiores a USD \$9,000,000.00 derivados de la futura comercialización de las viviendas de Premier Zaragoza. Esta estimación se basa en:

- La demanda actual y futura en la zona.
- Los precios de mercado competitivos de las viviendas.
- El posicionamiento del proyecto como una inversión atractiva para clientes finales e inversionistas.

2. Identificación de los Costos Totales del Proyecto

Para alcanzar los ingresos proyectados, se realizó un desglose detallado de los costos asociados al desarrollo del proyecto, incluyendo:

- **Costo de Construcción:** Materiales, mano de obra, supervisión de obra, permisos legales y otros gastos operativos esenciales para la entrega de las viviendas.
- **Costo financiero:** Pagos progresivos de intereses más capital de financiamiento bancario adquirido por el Emisor.
- **Costos de Tokenización:** Gastos administrativos, legales y regulatorios asociados a la emisión y comercialización de los tokens PRMI.

3. Composición del Financiamiento del Proyecto

Se realizó un análisis financiero para determinar el monto requerido que permita la ejecución integral del proyecto Premier Zaragoza. Como resultado, se definió un esquema de fondeo mixto compuesto por:

- Una emisión de tokens PRMI por USD \$3,900,000.00, diseñada para captar capital mediante un modelo de inversión digital respaldado por los ingresos provenientes de la comercialización de las viviendas.
- Un financiamiento institucional otorgado por Banco Atlántida El Salvador, S.A. por un monto de USD \$3,500,000.00, con un plazo de 24 meses y una tasa nominal del 10% anual, destinado a capital de trabajo para la ejecución del proyecto.

La combinación de estos dos instrumentos permitirá fortalecer la capacidad de ejecución del Emisor, optimizando la estructura financiera y mejorando la estabilidad operativa del desarrollo. La tokenización,

junto con el financiamiento bancario, garantiza el capital necesario para llevar a cabo el proyecto de forma eficiente, transparente y alineada con los intereses de los inversionistas.

Objetivos de la Emisión

La emisión de PRMI Tokens tiene como propósito proporcionar un financiamiento estructurado y complementario, permitiendo la ejecución del proyecto Premier Zaragoza y asegurando su desarrollo y comercialización con solidez financiera.

Los fondos obtenidos mediante la colocación de tokens serán utilizados para:

- **Construcción del Proyecto:** Desarrollo de las 42 viviendas del proyecto Premier Zaragoza, garantizando altos estándares de calidad, eficiencia en costos y cumplimiento de los plazos de ejecución.
- **Estrategias de Comercialización:** Implementación de campañas de preventa y venta dirigidas a compradores locales e inversionistas interesados en propiedades con alto potencial de valorización en la zona de Zaragoza, La Libertad.

Adicionalmente, la estructura financiera de la emisión contempla la posibilidad de destinar parte de los fondos a otros proyectos estratégicos del Emisor, siempre que estén alineados con su objeto social y contribuyan al fortalecimiento de su portafolio inmobiliario. Esta flexibilidad permitirá una asignación más eficiente del capital conforme a las oportunidades y necesidades operativas que se presenten durante el plazo de la emisión.

Justificación del Monto de la Emisión

El monto de USD \$3,900,000.00 responde a una estrategia financiera prudente y alineada con los objetivos del proyecto. Este enfoque:

	<ul style="list-style-type: none"> • Garantiza la Continuidad del Proyecto: Cubriendo los costos esenciales para completar el desarrollo de las viviendas. • Mitiga Riesgos Financieros: Definiendo un monto realista que no sobrestime las necesidades de financiamiento y garantice un equilibrio entre ingresos y costos. <p>Conclusión</p> <p>En resumen, la emisión de USD \$3,900,000.00 ha sido diseñada como el componente central dentro del esquema financiero de Premier Zaragoza, permitiendo optimizar la estructura de capital y asegurar el financiamiento integral del proyecto.</p> <p>Esta emisión facilitará la ejecución del desarrollo, garantizando los recursos necesarios para la construcción y comercialización de las viviendas de forma eficiente y oportuna.</p> <p>Este enfoque estructurado y transparente fortalecerá la confianza de los inversionistas, asegurando que Premier Zaragoza avance dentro de un modelo financiero sostenible y alineado con las mejores prácticas de inversión inmobiliaria y tokenización de activos.</p>
<p>Plazo de la emisión</p>	<p>24 meses (2 años)</p>
<p>Precio del token</p>	<p>Cada token PRM1 tiene un valor nominal de USD \$1,000.00 (MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).</p>
<p>Moneda de negociación</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dólares de los Estados Unidos de América. • Monedas Estables autorizadas y disponibles dentro de la plataforma de comercialización. • Bitcoin (BTC)

<p>Cantidad de Tokens a emitir</p>	<p>3,900 tokens, cada uno con un valor nominal de USD \$1,000.00 (MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).</p>
<p>Unidad del token</p>	<p>Cada token PRMI tendrá un valor equivalente a USD \$1,000.00, y representa los derechos económicos sobre la distribución de beneficios derivados de los ingresos netos que se generarán por la futura venta de las 42 viviendas del proyecto Premier Zaragoza, si los hubiere.</p> <p>Cada vivienda formará parte de un desarrollo habitacional estratégicamente ubicado y diseñado para maximizar su valor en el mercado inmobiliario. Los inversionistas que adquieran tokens PRMI podrán participar en los beneficios económicos, si los hubiere, alineando sus rendimientos con el desempeño financiero del proyecto.</p> <p>La estrategia de venta contempla la colocación futura de estas viviendas a clientes finales e inversionistas interesados en adquirir propiedades con alto potencial de revalorización, aprovechando la creciente demanda en la zona de Zaragoza, La Libertad. Este enfoque buscará garantizar una estructura financiera optimizada para generar rendimientos atractivos para los inversionistas.</p> <p>Además, la emisión se gestionará dentro de un marco de transparencia y trazabilidad mediante tecnología blockchain, garantizando seguridad y eficiencia en la administración de los derechos económicos de los inversionistas.</p>
<p>Activos subyacentes</p>	<p>El activo subyacente de la emisión del token PRMI está constituido por los flujos futuros que se generarán a partir</p>

	<p>de la comercialización de las 42 viviendas del proyecto Premier Zaragoza. Estos flujos representarán los derechos económicos de los inversionistas, quienes podrán participar en la distribución de ingresos netos, si los hubiere, de acuerdo con el desempeño financiero del proyecto.</p> <p>Los ingresos netos del proyecto se determinarán a partir del total de ingresos que se obtendrán por la venta de las viviendas, una vez descontados los costos directamente asociados a su construcción, desarrollo y comercialización. Entre estos costos se incluirán materiales, mano de obra, gastos administrativos, costos de permisos, honorarios profesionales y otros gastos operativos esenciales para la finalización del proyecto.</p>
<p>Garantías del token</p>	<p>Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. (IGE) suscribirá un Contrato de Cesión de Derechos Económicos sobre los ingresos futuros que se generarán exclusivamente a partir de la comercialización de las 42 viviendas del Proyecto Premier Zaragoza. Estos derechos serán cedidos a favor de los adquirentes de los tokens PRMI, permitiéndoles participar en la distribución de beneficios económicos, si los hubiere, derivados de dichos flujos.</p> <p>El Contrato de Cesión de Derechos Económicos permanecerá vigente durante toda la vida de la emisión, asegurando que los derechos económicos de los tenedores de los tokens PRMI estén protegidos hasta el cumplimiento total de las obligaciones financieras establecidas en la oferta pública.</p> <p>En virtud del financiamiento bancario recibido por el Emisor, se informa que los inmuebles sobre los cuales se</p>

desarrollará el Proyecto Premier Zaragoza –fuente principal de los flujos futuros cedidos en favor de los tenedores de tokens PRMI– podrán ser gravados total o parcialmente mediante hipoteca a favor del acreedor financiero. Estas hipotecas serán formalmente inscritas conforme a la normativa aplicable en El Salvador.

Aunque el activo subyacente de la emisión sigue siendo la cesión de flujos futuros provenientes de la comercialización de las unidades habitacionales, la posibilidad de ejecución de las garantías hipotecarias implica un riesgo material sobre la viabilidad de generación de dichos flujos. En un escenario de incumplimiento por parte del Emisor, el acreedor financiero podría ejercer su derecho de ejecución, afectando o incluso interrumpiendo la fuente de ingresos que respalda los derechos económicos de los inversionistas.

Como parte del compromiso con la transparencia y seguridad de los inversionistas, se implementará un programa de auditorías externas semestrales a cargo de una firma independiente designada por la Junta General de Accionistas de IGE.

Los objetivos principales de estas auditorías serán:

- Verificar que los flujos generados por la comercialización de las viviendas se administren conforme a lo establecido en el contrato de cesión.
- Asegurar la transparencia y el cumplimiento de los estándares internacionales de auditoría y las regulaciones aplicables.

Los informes de auditoría serán emitidos semestralmente y estarán disponibles tanto para los inversionistas como

	<p>para las autoridades regulatorias, garantizando que los recursos se administren de manera responsable y conforme a las condiciones establecidas en la emisión.</p>
<p>Montos Mínimos y Máximos de negociación</p>	<p>El monto mínimo de compra en la oferta principal de tokens PRM1 será el equivalente a USD \$1,000.00, lo que representa la adquisición de un solo token. Este esquema accesible permitirá una mayor participación en el proyecto Premier Zaragoza, asegurando una distribución amplia y equitativa de los derechos económicos generados por la futura comercialización de las 42 viviendas.</p> <p>Durante el período de colocación, los fondos recaudados serán custodiados dentro de la infraestructura tecnológica de Fintech Americas, S.A. de C.V., en un entorno segregado vinculado exclusivamente a la emisión del token PRM1. El emisor no tendrá acceso a estos recursos hasta que se verifique el cumplimiento del monto mínimo de colocación, garantizando así la protección de los inversionistas y el cumplimiento de los términos de la oferta.</p> <p>El valor total de la emisión es de USD \$3,900,000.00 (TRES MILLONES NOVECIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA). Este monto constituye también el mínimo requerido para considerar la emisión como colocada, por lo que no se ejecutará el proyecto hasta alcanzar dicha cifra en su totalidad. Esta condición garantiza que se contará con los recursos necesarios desde el inicio, brindando certidumbre tanto al emisor como a los inversionistas respecto a la viabilidad financiera y operativa del proyecto.</p>

Mecanismo de Reembolso en Caso de No Alcanzar el Monto Mínimo

Si al término del periodo de colocación no se alcanza el monto mínimo de USD \$3,900,000.00, la oferta no entrará en vigencia y se procederá con el reembolso del capital invertido a los participantes iniciales, conforme a los términos y condiciones establecidos en el Documento de Información Relevante (DIR). Esta medida asegura que el proyecto únicamente se ejecutará si cuenta con el financiamiento completo requerido para su desarrollo.

Este reembolso no incluirá rendimientos, dado que la emisión no habrá entrado en operación.

Para garantizar transparencia y seguridad en el proceso, el Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) gestionará la devolución íntegra de los fondos mediante el siguiente procedimiento:

1. **Notificación a inversionistas:** Se informará a los participantes sobre el inicio del proceso de reembolso.
2. **Verificación de aportes:** Se validarán los montos invertidos a través de la plataforma.
3. **Reembolso directo:** Los fondos serán devueltos a las cuentas bancarias o billeteras registradas.
4. **Plazo de devolución:** El proceso se completará en un máximo de 15 días hábiles tras la finalización del periodo de colocación.

Este mecanismo garantizará la protección de los inversionistas, asegurando que los recursos sean administrados de manera eficiente y conforme a las mejores prácticas del mercado. Reforzaré la confianza en la emisión del token PRM1 y en la viabilidad del proyecto Premier Zaragoza.

<p>Derechos del propietario del token</p>	<p>Los poseedores de tokens PRMI tendrán derechos económicos sobre los ingresos netos que se generarán a partir de la comercialización de las 42 viviendas del proyecto Premier Zaragoza. Cada token PRMI tendrá un valor nominal de USD \$1,000.00 (MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) y representará una fracción de los ingresos netos obtenidos por la venta de las unidades residenciales.</p> <p>Los ingresos netos se determinarán una vez finalizada la comercialización del proyecto y estarán sujetos a la disponibilidad de flujos, conforme al proceso establecido dentro del documento. Esta emisión no garantiza una tasa de interés fija ni pagos mínimos, ya que los beneficios dependerán de los ingresos netos generados por la comercialización de las viviendas.</p> <p>Los ingresos netos corresponderán a la diferencia entre los ingresos totales obtenidos y los costos y gastos asociados, incluyendo costos de construcción, gastos financieros, gastos administrativos y operativos de comercialización, costos regulatorios y administrativos de la emisión.</p> <p>Los ingresos netos, si los hubiere, se distribuirán únicamente al final de la emisión, una vez concretadas las ventas y liquidados los costos.</p> <p>En cumplimiento de las condiciones pactadas en el contrato de financiamiento institucional obtenido por el Emisor, se establece una cláusula expresa de prelación en la distribución de los flujos económicos generados por los proyectos financiados con los recursos provenientes de esta emisión.</p> <p>En consecuencia, todos los ingresos provenientes de la explotación, renta o venta de los inmuebles vinculados, así</p>
--	---

	<p>como de cualquier otro flujo económico derivado del portafolio de inversiones del Emisor, serán destinados en primer lugar al cumplimiento de las obligaciones contraídas con el acreedor financiero, incluyendo la amortización de capital, el pago de intereses y cualquier otro gasto financiero reconocido en el contrato de crédito. Solo una vez cumplidas íntegramente dichas obligaciones, los flujos remanentes podrán ser aplicados al cumplimiento de los derechos económicos de los tenedores de tokens PRMI, conforme a lo establecido en este Documento Informativo.</p> <p>Los beneficios económicos, si los hubiera, serán distribuidos únicamente al final de la emisión y estarán condicionados a la existencia de excedentes líquidos, una vez cumplidas las obligaciones contractuales y financieras previamente descritas. Esta prelación es indispensable para garantizar la sostenibilidad financiera del proyecto y preservar la integridad de la estructura legal frente a terceros acreedores.</p> <p>En caso de que se produzca la cancelación del registro del Emisor o la exclusión de los tokens PRMI de circulación, los titulares tendrán derecho a recibir el saldo de ingresos netos disponibles hasta la fecha de liquidación.</p> <p>Para garantizar una correcta administración de estos ingresos, el Administrador de la Emisión será el encargado del proceso de liquidación, asegurando la transparencia y eficiencia en la ejecución de los pagos.</p> <p>La contabilidad y administración del token PRMI se gestionará a través de tecnología blockchain y contratos inteligentes, garantizando seguridad, transparencia y trazabilidad en todas las operaciones. El uso de libros</p>
--	---

	<p>mayores descentralizados permitirá el registro inmutable de todas las transacciones, evitando manipulaciones y asegurando una gestión eficiente de los ingresos generados. Además, la ejecución de auditorías periódicas reforzará la confianza de los inversionistas y garantizará el cumplimiento de las regulaciones aplicables.</p> <p>Conforme a la legislación salvadoreña en materia de garantías mobiliarias, y como parte de las disposiciones contractuales vinculadas al financiamiento institucional recibido por el Emisor, se habilita expresamente la posibilidad de que los tokens PRMI, una vez adquiridos legítimamente por los inversionistas, puedan ser dados de forma voluntaria en prenda a favor del acreedor financiero, bajo la modalidad de prenda sin desplazamiento; es decir siempre y cuando se cuente con el pleno consentimiento expreso del adquirente del token. Esta prenda será válida únicamente posterior a la adquisición formal del token y no alterará, en principio, los derechos económicos ni la titularidad del inversionista sobre los flujos proyectados. No obstante, en caso de ejecución de dicha prenda por parte del acreedor financiero, existe el riesgo de afectación sobre los derechos del inversionista, en función de los términos contractuales y las condiciones de cumplimiento asumidas en la estructura de financiamiento.</p> <p>La emisión mantiene su estructura económica original, pero este mecanismo de garantía deberá ser valorado por los adquirentes como parte de los riesgos asociados a la prelación de derechos y al contexto financiero del Emisor.</p>
--	---

Distribución de Ingresos para los propietarios del token

Los ingresos para los tenedores de tokens PRMI serán determinados al finalizar la emisión, una vez se haya completado la comercialización de las 42 viviendas del proyecto Premier Zaragoza. Estos ingresos corresponderán a los flujos netos generados por la venta de las viviendas, alineando los beneficios de los inversionistas con el desempeño financiero del proyecto. En virtud del financiamiento institucional obtenido por el Emisor, se ha establecido una prelación contractual de pagos, mediante la cual los ingresos obtenidos de la comercialización de las viviendas serán aplicados prioritariamente al cumplimiento de las obligaciones asumidas con el acreedor financiero. Solo una vez atendidos dichos compromisos de capital e intereses, los flujos remanentes podrán destinarse a los inversionistas titulares de tokens PRMI.

Al finalizar el período de la emisión, el auditor externo designado revisará los estados financieros de Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. para determinar si existen ingresos netos disponibles para los tenedores de tokens PRMI. Con base en dicha determinación, el Administrador de la Emisión validará y supervisará el proceso de distribución, asegurando que se realice conforme a los términos establecidos en la oferta. La existencia y el monto de los beneficios no están garantizados, ya que dependerán del desempeño financiero del proyecto y de la correcta ejecución del plan de comercialización.

A diferencia de los instrumentos financieros tradicionales, esta emisión no ofrecerá una tasa de interés fija ni pagos periódicos, dado que los rendimientos estarán

directamente vinculados a los resultados financieros obtenidos durante el plazo de la emisión, estimado en 24 meses.

Esta estructura asegurará que cualquier posible distribución refleje de manera precisa la evolución del proyecto, otorgando transparencia y alineación con la rentabilidad efectiva del activo subyacente.

Mecanismo de Distribución y Seguridad Tecnológica

En caso de existir ingresos disponibles para distribución, la distribución se realizará a través de Fintech Americas, S.A. de C.V., un Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) autorizado por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).

La plataforma empleará tecnología blockchain y contratos inteligentes, garantizando:

- Seguridad en cada transacción, minimizando riesgos operativos.
- Transparencia en la gestión de los derechos económicos, permitiendo auditorías verificables.
- Trazabilidad en el registro de ingresos y su distribución, asegurando acceso a la información en tiempo real.

Esto permitirá a los inversionistas monitorear la evolución del proyecto y acceder a la información de manera confiable, asegurando una gestión eficiente y automatizada de sus derechos económicos.

Ejecutabilidad de la Distribución

Para garantizar la correcta administración de los fondos, la distribución final de ingresos solo podrá realizarse una vez finalizada la emisión, liquidadas todas las ventas y cumplidas todas las obligaciones.

	<p>En caso de existir flujos disponibles, la distribución de los beneficios se llevará a cabo conforme a la estructura financiera del proyecto, asegurando que se realice de manera proporcional a la cantidad de tokens en circulación y en cumplimiento con el contrato de cesión de derechos económicos.</p>
<p>Opción de recompra</p>	<p>La emisión de tokens PRM1 contempla una opción de recompra (call) por parte de Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V., la cual le permite, pero no le obliga, a adquirir parcial o totalmente los tokens emitidos antes de la finalización del plazo de la oferta.</p> <p>Los tokens recomprados serán retirados de circulación y eliminados (burn) de manera definitiva, lo que reducirá la cantidad total de tokens en circulación, sin que esto implique un impacto automático en el valor de mercado de los tokens restantes.</p> <p>El ejercicio de esta opción de recompra permitirá al Emisor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Optimizar su estructura financiera y gestión de pasivos, ajustando su capitalización conforme a las condiciones del mercado. • Asegurar flexibilidad operativa, adaptándose a estrategias de financiamiento o consolidación del proyecto. • Reducir la cantidad de tokens en circulación, sin que esto garantice un impacto directo en la oferta y demanda del activo en el mercado secundario. <p>En caso de que el Emisor decida ejercer la opción de recompra, se reconocerá una prima del 2% sobre el valor nominal de cada token, equivalente a un pago de USD \$1,020.00 por token PRM1. Esta prima tiene como finalidad cubrir los costos administrativos, operativos y regulatorios asociados a la recompra, y será asumida en su totalidad por el Emisor como incentivo adicional para los inversionistas. Los tenedores de tokens que participen en la recompra</p>

recibirán el monto íntegro correspondiente, sin descuentos ni cargos, y los tokens recomprados serán retirados de circulación de manera definitiva.

Procedimiento para la Recompra de Tokens PRMI

Si Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. decide ejercer la opción de recompra, deberá cumplir con el siguiente procedimiento:

1. Notificación a los Inversionistas:

- El Emisor notificará con al menos 10 días de anticipación a los tenedores de tokens PRMI sobre su intención de recompra.
- La notificación incluirá la cantidad de tokens a recomprar, el precio de recompra y la fecha de ejecución.
- Esta información será comunicada a través de la plataforma de Fintech Americas, S.A. de C.V., así como mediante los canales oficiales del Emisor.

2. Notificación a la CNAD:

- El Emisor enviará un aviso formal a la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD), indicando los términos de la recompra y los procedimientos adoptados.

3. Ejecución de la Recompra:

- La recompra se llevará a cabo exclusivamente a través de Fintech Americas, S.A. de C.V., garantizando el cumplimiento normativo.
- La prima del 2% se aplicará sobre el monto total de la recompra y será cubierto por el Emisor, sin afectar a los inversionistas que decidan vender sus tokens.

4. Supervisión y Transparencia del Proceso:

- El Administrador de la Emisión supervisará la correcta ejecución del proceso de recompra, asegurando que se realice de manera

	<p>transparente y equitativa para todos los inversionistas.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La información sobre la recompra será documentada y reportada conforme a los lineamientos regulatorios. <p>Impacto en la Liquidez y el Mercado Secundario</p> <ul style="list-style-type: none"> • La recompra no impactará la liquidez de los inversionistas que decidan mantener sus tokens. • Los inversionistas deben considerar que la recompra no garantiza un incremento en el valor de los tokens restantes en circulación, ya que su precio dependerá de la oferta y demanda en el mercado secundario.
<p>¿Se utilizan libros mayores descentralizados y contratos inteligentes o equivalentes?</p>	<p>Esta emisión está respaldada tecnológicamente por contratos inteligentes desplegados en la blockchain de Polygon, utilizando el estándar ERC-20F. Estos contratos han sido diseñados para garantizar transparencia, seguridad e interoperabilidad con otras plataformas de tecnología blockchain, siguiendo los más altos estándares de la industria.</p> <p>Para fortalecer la seguridad y conformidad regulatoria, la emisión integra un contrato "Allowlist", que limita la interacción de los tokens únicamente a participantes autorizados, asegurando un entorno confiable. Adicionalmente, los contratos inteligentes incluyen funcionalidades de auditoría "on-chain", lo que permite validar las transacciones relacionadas con los tokens PRMI y mantener un registro inmutable de las operaciones financieras.</p> <p>La emisión y administración de los tokens PRMI será gestionada por Fintech Americas, S.A. de C.V., un Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) autorizado. Fintech</p>

	<p>Americas garantiza el cumplimiento normativo mediante el uso de herramientas avanzadas como KYC (Know Your Customer) y AML (Anti-Money Laundering), asegurando que las operaciones sean trazables y cumplan con las normativas de la Ley de Activos Digitales de El Salvador de Polygon ha sido seleccionada por su escalabilidad, costos de transacción bajos y compatibilidad con la Máquina Virtual de Ethereum (EVM), lo que asegura una infraestructura robusta y eficiente para la emisión.</p>
<p>Comerciability y mercado secundario</p>	<p>El token PRM1 contará con un mercado primario disponible desde el inicio de la emisión, permitiendo a los inversionistas adquirir los tokens directamente a través de la plataforma designada. Además, se habilitará un mercado secundario seis meses después del inicio de la emisión, ofreciendo a los inversionistas la oportunidad de negociar los tokens emitidos.</p> <p>Ambos mercados serán desarrollados y gestionados por Fintech Americas, S.A. de C.V., un Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) autorizado y registrado bajo el asiento PSAD-0018 en la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD). La plataforma de Fintech Americas garantiza transparencia, seguridad y accesibilidad en la negociación de los tokens PRM1, asegurando un entorno confiable para los inversionistas y fomentando la liquidez de los activos digitales.</p>
<p>Listado</p>	<p>El token PRM1 se listará de inmediato y estará disponible para su negociación en la plataforma de Fintech Americas, S.A. de C.V., garantizando transparencia y accesibilidad para los inversionistas. Además, el token podrá ser listado en cualquier otra plataforma de</p>

	<p>Proveedores de Servicios de Activos Digitales (PSAD) que decidan incluir el PRM1 en el futuro.</p>
<p>Pago de distribución de ingresos</p>	<p>El pago de la distribución de los ingresos netos relativos a los derechos económicos del token PRM1 podrán obtenerse a través de la plataforma principal de negociación, gestionada por Fintech Americas, S.A. de C.V.</p>
<p>Restricciones de venta</p>	<p>El token no debe distribuirse a entidades o países sancionados según las listas de sanciones internacionales.</p>
<p>Estructurador de la emisión</p>	<p>Fintech Americas, S.A. de C.V. Avenida Las Dalias #7, Polígono 5, Urbanización San Francisco, San Salvador, El Salvador. PSAD-0018 Persona designada de contacto: Arturo Alexander Monterrosa Teléfono de contacto: +503 7222-1430 Correo electrónico de contacto: info@monetae.io Sitio web: https://monetae.io</p>
<p>Proveedores De Servicios De Activos Digitales</p>	<p>Fintech Americas, S.A. de C.V. Avenida Las Dalias #7, Polígono 5, Urbanización San Francisco, San Salvador, El Salvador. PSAD-0018 Persona designada de contacto: Arturo Alexander Monterrosa Teléfono de contacto: +503 7222-1430 Correo electrónico de contacto: info@monetae.io Sitio web: https://monetae.io</p>
<p>Certificador de Activos Digitales</p>	<p>TR Capital, S.A. de C.V. Calle Cuscatlán, #4312, Col. Escalón, San Salvador, El Salvador. https://www.trcapital.net/</p>

	<p>Número de Registro CNAD – CERT -0003</p> <p>Persona designada de contacto: Héctor Ramón Torres Córdova</p> <p>Teléfono de contacto: +503 2538-6360</p> <p>Correo electrónico de contacto: info@trcapital.net</p>
<p>Custodio de Activos Digitales</p>	<p>Fintech Americas, S.A. de C.V.</p> <p>PSAD-0018</p> <p>Es responsable de la custodia y administración de los activos digitales emitidos bajo el token PRML. Su función principal es garantizar la seguridad, trazabilidad y transparencia de las operaciones mediante tecnología blockchain, cumpliendo con las disposiciones regulatorias aplicables establecidas por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).</p>
<p>Principales Leyes que son aplicables a la emisión.</p>	<p>Leyes de la República de El Salvador:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constitución de la República. • Ley de Emisión de Activos Digitales • Código de Comercio • Código Civil • Código Tributario • Ley del Impuesto sobre la Renta • Ley para la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios • Ley del Registro de Comercio • Ley del Registro de Garantías Mobiliarias • Reglamento del Registro de Emisores y Emisiones

Resumen del Proyecto Premier Zaragoza

Premier Zaragoza será un exclusivo desarrollo residencial compuesto por 42 viviendas, estratégicamente ubicado entre San Salvador y Surf City, en Zaragoza, La Libertad, El Salvador. Este

proyecto combinará modernidad y naturaleza, ofreciendo un entorno ideal para familias y para inversionistas interesados en una opción residencial con alto potencial de valorización.

Cada vivienda contará con amplios espacios, acabados de calidad y opciones de personalización, permitiendo adaptar cada unidad a las necesidades del comprador. El diseño del proyecto buscará maximizar el confort y la calidad de vida, asegurando una inversión sólida dentro del creciente mercado inmobiliario de la región.

Emisión de Tokens PRM1

La emisión de los tokens PRM1 se presenta como una oferta pública de ingresos, respaldada por los derechos económicos derivados de los flujos futuros generados por la venta de las 42 viviendas del proyecto.

- **Monto total de la emisión:** USD \$3,900,000.00
- **Plazo de la emisión:** 24 meses
- **Valor nominal del token:** USD \$1,000.00
- **Monto mínimo de compra:** 1 token (USD \$1,000.00)
- **Monto mínimo de colocación en los primeros 6 meses:** USD \$3,800,000.00

Los inversionistas que adquieran tokens PRM1 participarán en los beneficios económicos, si los hubiere, alineando sus rendimientos con el desempeño financiero del proyecto.

Activo Subyacente

El activo subyacente de esta emisión estará conformado por los flujos futuros derivados de la venta de las viviendas del proyecto Premier Zaragoza. Estos ingresos se destinarán prioritariamente al cumplimiento de las obligaciones con los tenedores de los tokens, asegurando una estructura financiera transparente y confiable, que alineará los intereses del emisor y los inversionistas.

Para reforzar esta seguridad, Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. formalizará un contrato de cesión de derechos económicos sobre estos ingresos, el cual permanecerá vigente durante todo el plazo de la emisión.

Distribución de Beneficios

Los beneficios económicos para los tenedores de PRM1 serán determinados al finalizar la emisión, en función de los resultados financieros que se obtendrán del proyecto.

- No habrá pagos periódicos. La distribución de ingresos netos se realizará en su totalidad al finalizar la emisión, una vez se haya completado la comercialización de las viviendas y se hayan

liquidado todos los costos y compromisos financieros del proyecto.

- En virtud del financiamiento bancario institucional otorgado al Emisor, se ha establecido una prelación contractual de flujos, por lo que los ingresos generados por la venta de las viviendas serán aplicados prioritariamente al pago de amortizaciones, intereses y demás obligaciones con el acreedor financiero. Solo los flujos remanentes, una vez cumplidas dichas obligaciones, podrán destinarse a los titulares de los tokens PRMI.
- El auditor externo designado revisará los estados financieros del Emisor para validar su razonabilidad. Con base en esta revisión, el Administrador de la Emisión determinará si existen beneficios a repartir antes de proceder con la distribución.
- Dado que esta emisión no ofrece una tasa de interés fija, los inversionistas podrán recibir el 100% de los ingresos netos generados por la venta de las viviendas, si los hubiere, conforme a los términos del Contrato de Cesión de Derechos Económicos.

Tecnología y Supervisión

La emisión se implementará en la blockchain de Polygon, utilizando contratos inteligentes bajo el protocolo ERC-20F, garantizando seguridad, trazabilidad y transparencia en cada operación.

El Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) encargado de la administración de los tokens y la distribución de beneficios será Fintech Americas, S.A. de C.V., registrada bajo el código PSAD-0018 en la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).

El uso de esta tecnología permitirá:

- Automatizar la ejecución de las transacciones conforme a los términos de la emisión.
- Asegurar la inmutabilidad de los registros, reduciendo el riesgo de manipulación.
- Brindar a los inversionistas acceso en tiempo real a la información relevante sobre la evolución del proyecto.

Opción de Recompra de Tokens PRMI

El Emisor, Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V., se reserva la facultad de ejecutar una opción de recompra (call) sobre los tokens PRMI emitidos, ya sea de forma parcial o total, en cualquier momento antes de la finalización del plazo de la emisión. Esta opción, de carácter no obligatorio, busca brindar flexibilidad operativa y permitir ajustes en la estructura financiera según las condiciones del mercado.

- En caso de ejercerse la opción, los tokens recomprados serán retirados de circulación y eliminados (burn) de forma definitiva, reduciendo la cantidad total de tokens en circulación sin que esto implique necesariamente un impacto en el valor de los tokens restantes.
- Al momento de la recompra, se reconocerá una prima del 2% sobre el valor nominal de cada token PRMI, equivalente a USD \$1,020.00 por token. Este monto será entregado íntegramente a los inversionistas que decidan participar en la recompra.
- La prima será cubierta en su totalidad por el Emisor, con fondos propios, y no se deducirá del valor entregado a los tenedores de tokens ni afectará los ingresos netos del proyecto ni los posibles beneficios a distribuir.
- La ejecución de esta opción será debidamente comunicada a los inversionistas con al menos 10 días de anticipación y se gestionará a través de la plataforma de Fintech Americas, S.A. de C.V., asegurando la transparencia del proceso y el cumplimiento normativo.

El emisor de los activos digitales es el único responsable del contenido de este Documento de Información Relevante.

El activo digital objeto de esta oferta se encuentra inscrito en el Registro Público de la CNAD. Su registro no implica la certificación de la calidad del valor ni de la solvencia del emisor.

Es responsabilidad del inversor leer toda la información contenida en este Documento de Información Relevante.

El inversor al suscribir el token es consciente de que los activos digitales pueden perder su valor en su totalidad o en parte, pueden no ser siempre negociables, pueden no ser líquidos y que la emisión solo se centra en ciertos activos subyacentes específicos y no constituye una invitación para la venta de instrumentos financieros.

El inversor al suscribir el token acepta expresamente que los derechos económicos sobre los ingresos netos generados por la comercialización de las viviendas objeto de esta emisión serán administrados y representados por un administrador de la emisión, quien actuará como Cesionario y representante común de los tenedores de tokens. Dicho administrador, designado conforme a los términos de la emisión, tendrá la facultad de actuar en nombre y por cuenta de los tenedores de tokens para garantizar su participación proporcional en dichos ingresos netos.

Esta oferta no constituye una oferta disponible en ninguna jurisdicción en la que se consideraría ilegal.

PARTICIPANTES

<p>Emisor</p>	<p>Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V.</p> <p>Bvld. De Los Próceres, Torre Cuscatlán, Nivel 6, oficina 4, Antigua Cuscatlán, La Libertad Este, La Libertad.</p> <p>Sitio web: https://premier-realestate.net/</p> <p>Número de registro CNAD: EAD-0012</p> <p>Persona designada de contacto: Jorge Alberto Parrillas Gómez</p> <p>Teléfono de contacto: (+503) 2521-6442 y (+503) 7018-0428</p> <p>Correo electrónico de contacto:</p> <p>administracion@inversionesglobalesv.com</p> <p>informacion.ige@gmail.com</p>
<p>Estructurador de la emisión</p>	<p>Fintech Américas, S.A. de C.V.</p> <p>Avenida Las Dalias #7, Polígono 5, Urbanización San Francisco, San Salvador, El Salvador.</p> <p>PSAD-0018</p> <p>Persona designada de contacto: Arturo Alexander Monterrosa</p> <p>Teléfono de contacto: +503 7222-1430</p> <p>Correo electrónico de contacto: info@monetae.io</p> <p>Sitio web: https://monetae.io</p>
<p>Proveedor De Servicios De Activos Digitales</p>	<p>Fintech Américas, S.A. de C.V.</p> <p>Avenida Las Dalias #7, Polígono 5, Urbanización San Francisco, San Salvador, El Salvador.</p> <p>PSAD-0018</p> <p>Persona designada de contacto: Arturo Alexander Monterrosa</p> <p>Teléfono de contacto: +503 7222-1430</p> <p>Correo electrónico de contacto: info@monetae.io</p> <p>Sitio web: https://monetae.io</p>
<p>Certificador de Activos Digitales</p>	<p>TR Capital, S.A. de C.V.</p> <p>Calle Cuscatlán, #4312, Col. Escalón, San Salvador, El Salvador.</p> <p>https://www.trcapital.net/</p>

	<p>Número de Registro CNAD – PSAD – 0026</p> <p>Persona designada de contacto: Héctor Ramón Torres Córdova</p> <p>Teléfono de contacto: +503 2538-6360</p> <p>Correo electrónico de contacto: info@trcopita.net</p>
Asesor Legal	<p>Lex Global, S.A. de C.V.</p> <p>Calle Padres Aguilar, 437 colonia Escalón, San Salvador Centro, San Salvador.</p> <p>www.lexglobal.com.sv</p> <p>Persona designada de contacto: Sigfredo Edgardo Figueroa Cruz</p> <p>Teléfono de contacto: +503 2263-1587</p> <p>Correo electrónico de contacto: sfigueroa@lexglobal.com.sv</p>
Auditor Externo	<p>Cornejo & Umaña, Ltda. De C.V.</p> <p>Urbanización Cumbres de la Escalón, Avenida Las Cumbres, No 5 L, Colonia Escalón San Salvador.</p> <p>https://russellbedford.com.sv/</p> <p>Persona designada de contacto: Luis Alfredo Cornejo Martínez</p> <p>Teléfono de contacto: +503 2264-5604</p> <p>Correo electrónico de contacto: info@russellbedford.com.sv</p>

Experiencia y Funciones de los Sujetos Intervinientes en la Emisión

En el marco de la emisión del token PRMI, se ha contado con la participación de actores clave con amplia experiencia en el ámbito de los activos digitales y financieros, quienes han asumido roles específicos en las distintas etapas del proceso:

Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. (IGE) – Emisor

- **Experiencia:** Empresa dedicada al desarrollo de proyectos inmobiliarios, especializada en la comercialización y gestión de bienes raíces. IGE lidera el desarrollo del Proyecto Premier Zaragoza, respaldado por su compromiso con la generación de ingresos a través de estrategias innovadoras de desarrollo habitacional.
- **Funciones específicas:**
 - Gestión y supervisión general del proyecto.
 - Comercialización de las 42 viviendas del proyecto Premier Zaragoza.

- Cumplimiento de las obligaciones financieras asociadas a la emisión.

Fintech Americas, S.A. de C.V. (Estructurador de la Emisión y Proveedor de Servicios de Activos Digitales - PSAD-0018)

- **Experiencia:** Fintech Americas es una firma registrada y autorizada por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) de El Salvador. Se especializa en la estructuración de emisiones de activos digitales y en la provisión de servicios tecnológicos relacionados con blockchain, garantizando transparencia, seguridad y eficiencia en la gestión de activos digitales.
- **Funciones específicas:**
 - Diseño y estructuración de la emisión del token PRMI.
 - Interacción con reguladores para asegurar el cumplimiento normativo.
 - Preparación del Documento de Información Relevante (DIR) y otros documentos clave.
 - Gestión tecnológica y operativa de los tokens PRMI.
 - Administración de la plataforma para la comercialización y negociación de los tokens.
 - Garantizar la transparencia y trazabilidad de las transacciones en los mercados primario y secundario.

TR Capital, S.A. de C.V. (Certificador de la Emisión)

- **Experiencia:** TR Capital es una firma líder en la certificación de ofertas públicas de activos digitales, registrada como PSAD-0026 en la CNAD. Ha participado en más del 85% de las emisiones aprobadas por la CNAD, destacándose en roles de certificación y validación normativa.
- **Funciones específicas:**
 - Validación de los términos y condiciones para los inversionistas.
 - Certificación del cumplimiento normativo de la emisión.
 - Revisión y aprobación del Documento de Información Relevante (DIR) y otros documentos clave.

LexGlobal S.A. de C.V. (Asesor Legal)

- **Experiencia:** Establecida en 1989, LexGlobal es una firma de abogados y notarios con más de 35 años de experiencia en El Salvador. Cuenta con un equipo de 15 abogados especializados en diversas áreas del derecho, incluyendo derecho corporativo, administrativo, bancario y financiero, y laboral.
- **Funciones específicas:**
 - Asesoría en la redacción y revisión de contratos relacionados con la emisión.
 - Garantizar el cumplimiento de la Ley de Activos Digitales de El Salvador.
 - Representación legal ante reguladores y otras entidades involucradas.

Cornejo & Umaña Ltda. de C.V. (Auditor Financiero Externo)

- **Experiencia:** Cornejo & Umaña es una firma miembro de Russell Bedford International, una red global de firmas independientes de contadores, auditores, asesores fiscales y consultores de negocios. Con más de 40 años de experiencia en auditoría financiera y fiscal, asesoría financiera e impuestos, la firma ofrece servicios de alta calidad respaldados por una red internacional.
- **Funciones específicas:**
 - Auditoría de los estados financieros históricos y proyectados de Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V.
 - Validación de las bases financieras utilizadas en la emisión.
 - Emisión de informes de auditoría para garantizar la transparencia y confianza de los inversionistas.
 - Estas entidades colaboran para asegurar que la emisión de los tokens PRMI se realice con los más altos estándares de transparencia, cumplimiento normativo y seguridad para los inversionistas.

3) GLOSARIO

Este glosario se ha desarrollado para proporcionar una comprensión general de los términos utilizados

en el contexto de la emisión pública de activos digitales PRMI. Estas definiciones no pretenden servir como asesoramiento legal. Para obtener orientación o asesoramiento específico, se recomienda consultar a un asesor financiero calificado.

1. **Activo Digital:** Representación digital de un activo que puede almacenarse y transferirse electrónicamente usando tecnología de registro distribuido o blockchain.
2. **Token de Ingresos:** Tipo de activo digital que otorga a su poseedor derechos económicos sobre los ingresos generados por un proyecto o activo subyacente. Estos ingresos pueden ser variables y están basados en la explotación comercial del activo digitalizado, como ventas, arrendamientos u otras formas de generación de ingresos.
3. **Contrato Inteligente:** Programa de computadora que se ejecuta automáticamente cuando se cumplen ciertas condiciones predefinidas, utilizado para garantizar la transparencia y seguridad de las transacciones en la blockchain.
4. **Proveedores de Servicios de Activos Digitales (PSAD):** Entidades autorizadas que proporcionan servicios relacionados con activos digitales, como la custodia, el intercambio, y el trading de tokens.
5. **KYC (Know Your Customer):** Proceso de identificación y verificación de la identidad de los clientes que utilizan servicios financieros, crucial para prevenir el fraude, el lavado de dinero y otras actividades ilegales.
6. **Auditor Externo:** Entidad independiente encargada de revisar y verificar los estados financieros y los controles internos de una empresa o proyecto para garantizar la exactitud y el cumplimiento de las leyes aplicables.
7. **Mercado Secundario:** Plataforma o lugar donde los inversores pueden comprar y vender activos financieros, como los tokens PRMI, después de la oferta inicial.
8. **Token ERC-20:** El token ERC-20 es un estándar ampliamente utilizado en la blockchain de Ethereum, diseñado para garantizar interoperabilidad, transparencia y seguridad en la emisión y administración de activos digitales. Este estándar permite la creación de tokens que pueden integrarse fácilmente con aplicaciones y plataformas compatibles con Ethereum.
9. **Custodio:** Institución financiera responsable de la custodia y gestión de los activos subyacentes que respaldan el valor de los tokens digitales, garantizando la seguridad de los mismos.
10. **Madurez del Token:** Período de tiempo durante el cual un token permanece válido y negociable en el mercado. En algunos casos, los tokens pueden tener un vencimiento específico.

11. **Libro Mayor Descentralizado:** Tecnología que permite la creación de un registro inmutable de transacciones distribuidas en múltiples nodos de una red blockchain, eliminando la necesidad de un intermediario centralizado.
12. **Valoración de Tokens:** Cálculo del valor de mercado de un token basado en el rendimiento de los activos subyacentes y otras variables económicas.
13. **Redención:** Proceso mediante el cual los inversores pueden canjear sus tokens por un valor equivalente en moneda fiduciaria u otros activos, bajo condiciones específicas.
14. **Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD):** Autoridad reguladora en El Salvador que supervisa la emisión y gestión de activos digitales, asegurando el cumplimiento de las leyes aplicables.
15. **Oferta Pública de Activos Digitales:** Propuesta técnica o comercial de activos digitales al público para su comercialización o venta.
16. **Creación de Mercado:** Actividades realizadas por una empresa o entidad para proporcionar liquidez al mercado, asegurando que haya suficientes compradores y vendedores para facilitar las transacciones.
17. **Ingresos netos:** Ingresos derivados de la comercialización de las 42 viviendas menos los costos derivados del desarrollo como costos de construcción y cualquier otro gasto que este implícito. Este término también se entenderá indistintamente como "beneficios económicos".

Las definiciones contenidas en este glosario son específicas y aplicables únicamente al presente Documento de Información Relevante (DIR) relacionado con la emisión de tokens PRMI. Estas definiciones no deben interpretarse como aplicables fuera del contexto de este documento o para otros proyectos, emisiones o propósitos legales distintos.

4) DECLARACIÓN JURADA

A nuestro leal saber y entender y de acuerdo con la información disponible hasta la fecha, la información contenida en el Documento Informativo Relevante de la Emisión de la Oferta presentada a la Comisión Nacional de Activos Digitales es correcta, precisa y completa, y no contiene omisiones materiales. Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V., mantendrá toda la información actualizada y, en caso de cualquier cambio sustancial en la información proporcionada o en situaciones que afecten a la emisión de los tokens, comunicará dicha información a los inversionistas y a las autoridades competentes sin demora, según lo exijan las leyes y reglamentos aplicables. **Anexo I - Declaración Jurada**

5) INFORME DEL CERTIFICADOR

TR Capital, S.A. de C.V., es una sociedad autorizada por la CNAD como Certificador de Activos Digitales bajo el asiento registral CERT-0003. Es una sociedad salvadoreña, constituida el 13 de mayo de 2017, ante los oficios notariales del licenciado Alfredo Alejandro Muñoz Rodas. Está inscrita en el Registro de Sociedades del Registro de Comercio al número 21 del Libro 3776; con número de matrícula 2017088178; y Numero de Identificación Tributaria 0614-130517-102-0.

Se adjunta a este Documento de Información Relevante el informe completo del Certificador, junto con todas sus consideraciones respecto a la Emisión del token PRML. **Anexo II - Informe del Certificador.**

6) DESCRIPCIÓN DEL EMISOR

Perfil Corporativo

Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. (IGE) es una empresa salvadoreña con sede en el Distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de La Libertad, Departamento de La Libertad, El Salvador. Constituida formalmente el 26 de septiembre de 2023, la empresa está inscrita en el Registro de Comercio bajo el número 113 del Libro 4909 y cuenta con el NIT 0614-260923-102-6.

IGE es un desarrollador inmobiliario enfocado en proyectos inmobiliarios estratégicos, combinando innovación financiera y un enfoque sostenible para maximizar el valor de sus desarrollos. La empresa opera con una estructura organizativa moderna que prioriza la eficiencia y la transparencia, garantizando que sus proyectos cumplan con los más altos estándares del sector inmobiliario en El Salvador.

Visión y Propósito

El propósito de IGE es convertirse en un líder en el mercado inmobiliario salvadoreño, impulsando proyectos que fomenten el desarrollo económico sostenible y generen valor para sus inversionistas, clientes y comunidades.

Su visión es posicionarse como un referente en el sector, desarrollando soluciones habitacionales innovadoras que integren tecnología avanzada, sostenibilidad y un enfoque centrado en las personas.

Situación Actual y Estrategia Financiera

IGE se encuentra en una etapa estratégica de crecimiento con el desarrollo de proyectos como el Proyecto Premier Zaragoza, diseñado para maximizar el valor de sus activos y generar ingresos sostenibles a través de la comercialización de viviendas habitacionales.

Para consolidar su liderazgo en el mercado, IGE ha adoptado estrategias financieras innovadoras como la tokenización, una herramienta que permite diversificar las fuentes de capital y optimizar la estructura financiera de la empresa. Este enfoque incluye:

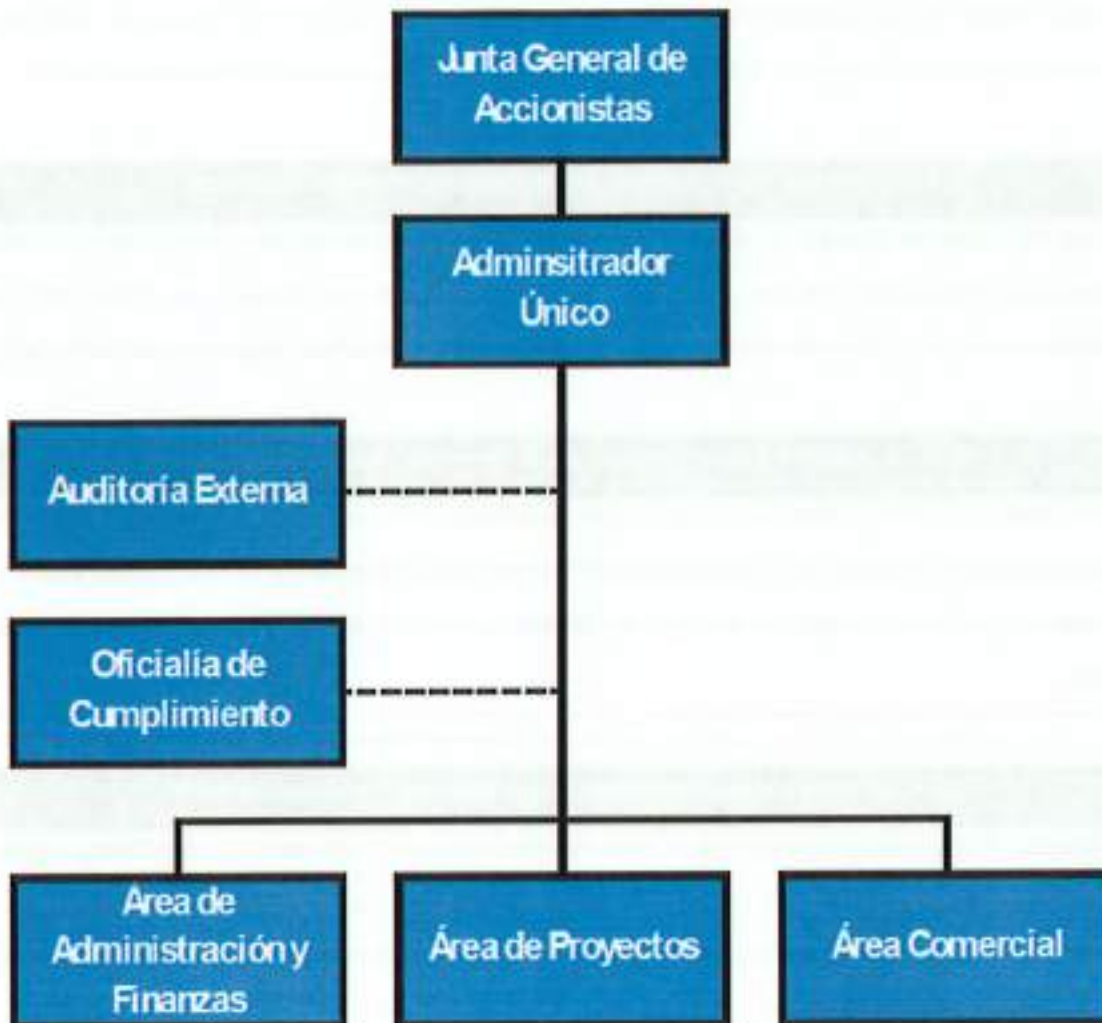
- **Captación eficiente de capital:** Acceso a financiamiento directo para el desarrollo de proyectos estratégicos.
- **Diversificación de capital:** Integración de instrumentos digitales respaldados por bienes raíces, que ofrecen nuevas oportunidades para inversionistas.
- **Gestión innovadora:** Incorporación de tecnología blockchain para garantizar transparencia, seguridad y trazabilidad en la administración de los recursos.

Con estas iniciativas, IGE reafirma su compromiso con la sostenibilidad financiera, el crecimiento constante y la creación de valor para sus inversionistas, mientras consolida su posición como un actor clave en el sector inmobiliario salvadoreño.

Emisor	Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V.
Nombre comercial	Premier Zaragoza
Número de Identificación Tributaria	0814-260823-102-8
Dirección	Bld. De Los Próceres, Torre Cuscatlán, Nivel 8, oficina 4, Antiguo Cuscatlán, La Libertad Este, La Libertad.
Representante Legal	Miriam Lissette Álvarez Molina
Teléfono	(+503) 2521-6442 (+503) 7018-0428
Correo electrónico	administracion@inversionesglobalesv.com informacion.ige@gmail.com
Página Web	https://premier-realestate.net/

Organigrama

La estructura corporativa en el momento de la emisión es la que se describe en el gráfico a continuación.



Detalles sobre el equipo directivo

Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas es la máxima autoridad de Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. Está conformada por Marcela María Ibargüen de Thieme y Marchelo Thieme Ibargüen.

Sus atribuciones incluyen definir las directrices estratégicas de la sociedad, la aprobación de estados financieros y la toma de decisiones clave según lo establecido en los Art. 220, 223 y 224 del Código de

Comercio.

Administrador Único: Miriam Lissette Álvarez Molina

Norma Cecilia Torres lidera la administración de la empresa, encargándose de coordinar la organización interna y la ejecución de proyectos estratégicos. Su experiencia en contabilidad y finanzas asegura el manejo eficiente de los recursos y el cumplimiento de las normativas legales. Además, su conocimiento en prevención de lavado de dinero refuerza la transparencia y ética empresarial.

Administrador Suplente: Jorge Alberto Parrillas Gómez

Jorge Alberto Parrillas Gómez complementa la gestión del Administrador Único con su amplia experiencia en contabilidad general y auditoría. Su enfoque estratégico asegura la continuidad de la administración en caso de ausencia del titular, fortaleciendo la estabilidad operativa de la sociedad.

Auditoría Externa: Cornejo & Umaña, Ltda. de C.V.

La firma Cornejo & Umaña, Ltda. de C.V. supervisa los estados financieros de la empresa, asegurando la precisión de la información y el cumplimiento de las normativas legales e internacionales. Su enfoque independiente refuerza la confianza de los inversionistas y partes interesadas en las operaciones de la sociedad.

Oficialía de Cumplimiento: Jorge Alberto Parrillas Gómez

Jorge Alberto Parrillas Gómez supervisa que las operaciones cumplan con las normativas locales e internacionales en prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo. Su rol incluye implementar controles y procedimientos que garanticen la transparencia y el cumplimiento ético en todas las actividades comerciales.

Oficial de Cumplimiento Suplente: Miriam Lissette Álvarez Molina

Miriam Lissette Álvarez Molina apoya la labor del titular asegurando que la empresa mantenga sus estándares regulatorios en caso de ausencia del oficial principal. Su conocimiento técnico y compromiso con el cumplimiento normativo refuerzan la estructura de control interno de la empresa.

Área de Administración y Finanzas: Jorge Alberto Parrillas Gómez

Jorge también lidera esta área, encargándose de la tesorería, la gestión presupuestaria y la

contabilidad. Su objetivo es garantizar la estabilidad financiera de la empresa y asegurar el cumplimiento de los objetivos estratégicos y fiscales.

Área de Proyectos: José Rodrigo Hurtarte Solís

José Rodrigo Hurtarte Solís gestiona la formulación, ejecución y seguimiento de los proyectos de la empresa. Su experiencia asegura el cumplimiento de los plazos y estándares de calidad, además de fomentar la comunicación constante con inversionistas y clientes para mantener la transparencia y confianza.

Área Comercial: Adolfo Esteban Gómez García

Adolfo Esteban Gómez García se encarga de las estrategias de comercialización, supervisando los equipos de ventas y desarrollando planes de marketing. Su enfoque está en maximizar la rentabilidad del proyecto y garantizar que las viviendas cumplan con las expectativas del mercado.

Política de Contratación para la Ejecución del Proyecto

En el marco de la emisión del token PRMI, se han implementado políticas claras y transparentes de contratación que regulan la participación de los sujetos intervinientes en las distintas etapas del proceso, incluyendo estructuración, colocación y administración. Estas políticas están diseñadas para garantizar el cumplimiento normativo, la adecuada ejecución de sus funciones y la protección de los intereses de los inversionistas.

Asimismo, se han suscrito contratos formales con cada uno de los sujetos intervinientes en la emisión, los cuales detallan las obligaciones asumidas por ellos. Entre estas obligaciones se encuentran:

- La correcta estructuración y diseño del instrumento financiero.
- La colocación de los tokens mediante mecanismos aprobados.
- La administración eficiente y transparente de los recursos asociados a la emisión.

Para obtener más detalles sobre las políticas aplicables y los contratos suscritos, así como sobre las responsabilidades específicas de cada sujeto interviniente, por favor consultar el **Anexo III – Políticas de Contratación**.

Estados Financieros

Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. cerró el ejercicio fiscal correspondiente al 31 de diciembre de 2024, con un capital social total de USD \$1,137,000, según el Estado Financiero Auditado incluido en el **Anexo IV - EEFF**. Este documento detalla los resultados financieros del año, así como la composición de activos, pasivos y patrimonio, reflejando la situación económica y financiera de la sociedad al cierre del período.

Motivo de la oferta pública y objetivo de la emisión

Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. (IGE) presenta su Oferta Pública de Ingresos, respaldada por los derechos económicos que se generarán a partir de la comercialización de las 42 viviendas del Proyecto Premier Zaragoza, un desarrollo habitacional que se desarrollará en Zaragoza, La Libertad, El Salvador.

El propósito de esta emisión es obtener financiamiento complementario para la construcción, desarrollo y comercialización del proyecto, optimizando la liquidez operativa y diversificando las fuentes de capital mediante un esquema mixto que integra emisión de tokens y financiamiento bancario institucional.

Con la implementación de la tokenización, IGE ofrecerá un modelo de inversión innovador accesible tanto para inversionistas locales como internacionales.

Esta emisión permitirá la participación en un modelo de inversión basado en ingresos netos futuros, utilizando tecnología blockchain para garantizar:

- **Transparencia:** Contratos inteligentes que optimizarán procesos y asegurarán la trazabilidad de las operaciones.
- **Mercado secundario:** Se prevé la posibilidad de comercializar los tokens PRM1 en el mercado secundario a través de Fintech Americas, S.A. de C.V., sujeto a la oferta y demanda.
- **Accesibilidad:** Un modelo digital que facilitará la participación en el mercado inmobiliario sin barreras tradicionales.

El marco regulatorio favorable de El Salvador, que lidera en la adopción de activos digitales, permitirá la captación de capital bajo un entorno regulado y seguro.

Ventajas del Token PRM1

Los tokens PRM1 representarán una participación proporcional en los ingresos netos que se obtendrán de la comercialización de las 42 viviendas del Proyecto Premier Zaragoza.

- **Respaldo del token:** Los tokens estarán respaldados exclusivamente por los ingresos netos generados por la venta de las viviendas.

- **Distribución de Ingresos basada en resultados:** Los beneficios económicos, si los hubiere, se distribuirán en función del desempeño financiero del proyecto, una vez finalizada la comercialización de las unidades y pagados todos los gastos relacionados a la emisión.
- **Supervisión y eficiencia:** Los estados financieros del Emisor serán revisados por un auditor externo independiente, quien validará su razonabilidad y cumplimiento contable. Con base en dicha revisión, el Administrador de la Emisión evaluará si existen beneficios disponibles para los inversionistas y, de ser así, procederá con la distribución conforme a los términos de la oferta, asegurando una gestión transparente y alineada con las condiciones del mercado.

El uso de tecnología blockchain proporcionará seguridad y trazabilidad, posicionando a Premier Zaragoza como un modelo innovador de inversión en bienes raíces.

Conflicto de Interés

Para garantizar la integridad y transparencia en nuestras operaciones, declaramos que, tras un análisis exhaustivo, no hemos identificado conflictos de interés entre los miembros de nuestro órgano de dirección, socios o empleados, y los integrantes de la Comisión Nacional de Activos Digitales en relación con la emisión de los tokens PRM1.

Asimismo, confirmamos que no se han realizado operaciones con personas relacionadas que puedan comprometer la imparcialidad de nuestras actividades. Por lo tanto, aseguramos que no existen conflictos de interés en nuestra organización respecto a esta emisión de activos digitales.

Estado Actual del Proyecto Premier Zaragoza

Ubicación Exacta de la Propiedad

El desarrollo inmobiliario Premier Zaragoza se ubicará estratégicamente en el municipio de Zaragoza, departamento de La Libertad, El Salvador. Su localización permitirá acceso directo a la carretera al Puerto de La Libertad, facilitando una conexión rápida con los principales centros urbanos y turísticos del país.

- **Dirección proyectada:** Km 21 de la Carretera al Puerto de La Libertad, Lugar llamado El Corralito, S/Nº, Zaragoza, La Libertad Este, La Libertad, El Salvador, C.A.
- **Área total del terreno:** 10,946.28 metros cuadrados.
- **Proximidad a puntos clave:**
 - A solo 10 minutos de Surf City, uno de los proyectos turísticos más importantes del país.
 - A 15 minutos de San Salvador, permitiendo acceso rápido a zonas comerciales y corporativas.

- o Cercano a centros comerciales, tiendas de conveniencia, gasolineras y colegios, brindando accesibilidad a futuras familias y residentes.

Estado Actual del Desarrollo y sus Instalaciones

Premier Zaragoza es un proyecto en fase de planificación y desarrollo, diseñado para ofrecer 42 hogares exclusivos, combinando modernidad y confort en una zona con alto potencial de crecimiento residencial y turístico.

Actualmente, el proyecto se encuentra en la fase de diseño y estructuración, con avances en la definición del diseño arquitectónico y la estrategia de comercialización.

Características del Desarrollo

- Cada vivienda tendrá un área promedio total de 126.29 m², distribuida en dos plantas.
- El diseño incluirá:
 - o Cocina, lavandería, estudio o bar, sala/comedor y jardín con churrasquera en la planta baja.
 - o En la segunda planta, se proyecta contar con tres habitaciones, un walk-in closet en la habitación principal, dos baños y una sala familiar.
 - o Opciones de personalización para pérgolas y garajes.

Infraestructura y Seguridad Jurídica

- El terreno se encuentra libre de gravámenes y restricciones, lo que garantizará seguridad jurídica para los inversionistas.
- Se proyecta desarrollar el proyecto en una zona con infraestructura preexistente, lo que permitirá reducir los tiempos de ejecución una vez inicie la construcción.

Elementos Visuales del Proyecto

Para fortalecer la transparencia y brindar mayor claridad a los inversionistas, la presentación comercial del proyecto incluirá:

- Imágenes del diseño arquitectónico.
- Renders de las viviendas proyectadas.
- Mapas de ubicación y conectividad.

Estos elementos permitirán visualizar la propuesta de valor de Premier Zaragoza como una oportunidad de inversión en el sector inmobiliario, sujeto a su desarrollo y comercialización exitosa.

Fachada principal renderizada.





SAN SALVADOR

SURF CITY



PLANTA BAJA



Cocina



Lavandería



1baño



Estudio o bar



Sala/comedor



Jardín con churrasquera

SEGUNDA PLANTA



3 Habitaciones



Walking closet (habitación principal)



2 baños



Sala familiar

7) CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA PÚBLICA

Principales características de la emisión	
Emisor	Inversiones Globales Estratégicas, S.A. DE C.V.
Tipo de Oferta Pública de Activos Digitales	Oferta pública de Ingresos.
Tipo de Activo Digital	Token de ingresos
Denominación del Token	PRMI
Etiqueta de cotización del Token	PRMI
Importe total de la Emisión	<p>USD \$3,900,000.00 (TRES MILLONES NOVECIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)</p> <p>Esta emisión formará parte central de la estructura de financiamiento del proyecto Premier Zaragoza, con un monto total de USD \$3,900,000.00. Dicho monto ha sido definido estratégicamente para cubrir los costos necesarios para el desarrollo, ejecución y comercialización del proyecto, garantizando una estructura financiera sólida, eficiente y sostenible.</p> <p>El monto total de la emisión ha sido definido estratégicamente para alinearse con las condiciones del mercado inmobiliario, permitiendo una estructura financiera equilibrada que facilite la viabilidad del proyecto y maximice su rentabilidad.</p> <p>Definición del Monto de la Emisión</p> <p>El monto total de la emisión, USD \$3,900,000.00, fue determinado tras un análisis detallado de las necesidades financieras y operativas del proyecto Premier Zaragoza, el cual se enfocará en la construcción y comercialización de viviendas.</p>

Este monto no surge del descuento de flujos futuros, sino de un análisis basado en los recursos requeridos para completar el desarrollo del proyecto, asegurando su viabilidad y sostenibilidad financiera.

El monto de la emisión se definió considerando tres aspectos clave:

1. Estimación de los Ingresos Totales Proyectados

Se proyectan ingresos superiores a USD \$9,000,000.00 derivados de la futura comercialización de las viviendas de Premier Zaragoza. Esta estimación se basa en:

- La demanda actual y futura en la zona.
- Los precios de mercado competitivos de las viviendas.
- El posicionamiento del proyecto como una inversión atractiva para clientes finales e inversionistas.

2. Identificación de los Costos Totales del Proyecto

Para alcanzar los ingresos proyectados, se realizó un desglose detallado de los costos asociados al desarrollo del proyecto, incluyendo:

- **Costo de Construcción:** Materiales, mano de obra, supervisión de obra, permisos legales y otros gastos operativos esenciales para la entrega de las viviendas.
- **Costo financiero:** Pagos progresivos de intereses más capital de financiamiento bancario adquirido por el Emisor.
- **Costos de Tokenización:** Gastos administrativos, legales y regulatorios asociados a la emisión y comercialización de los tokens PRML.

3. Composición del Financiamiento del Proyecto

Se realizó un análisis financiero para determinar el monto requerido que permita la ejecución integral del proyecto Premier Zaragoza. Como resultado, se definió un esquema de fondeo mixto compuesto por:

- Una emisión de tokens PRML por USD \$3,900,000.00, diseñada para captar capital mediante un modelo de inversión digital respaldado por los ingresos provenientes de la comercialización de las viviendas.
- Un financiamiento institucional otorgado por Banco Atlántida El Salvador, S.A. por un monto de USD \$3,500,000.00, con un plazo de 24

meses y una tasa nominal del 10% anual, destinado a capital de trabajo para la ejecución del proyecto.

La combinación de estos dos instrumentos permitirá fortalecer la capacidad de ejecución del Emisor, optimizando la estructura financiera y mejorando la estabilidad operativa del desarrollo. La tokenización, junto con el financiamiento bancario, garantiza el capital necesario para llevar a cabo el proyecto de forma eficiente, transparente y alineada con los intereses de los inversionistas.

Objetivos de la Emisión

La emisión de PRMI Tokens tiene como propósito proporcionar un financiamiento estructurado y complementario, permitiendo la ejecución del proyecto Premier Zaragoza y asegurando su desarrollo y comercialización con solidez financiera.

Los fondos obtenidos mediante la colocación de tokens serán utilizados para:

- **Construcción del Proyecto:** Desarrollo de las 42 viviendas del proyecto Premier Zaragoza, garantizando altos estándares de calidad, eficiencia en costos y cumplimiento de los plazos de ejecución.
- **Estrategias de Comercialización:** Implementación de campañas de preventa y venta dirigidas a compradores locales e inversionistas interesados en propiedades con alto potencial de valorización en la zona de Zaragoza, La Libertad.

Adicionalmente, la estructura financiera de la emisión contempla la posibilidad de destinar parte de los fondos a otros proyectos estratégicos del Emisor, siempre que estén alineados con su objeto social y contribuyan al fortalecimiento de su portafolio inmobiliario. Esta flexibilidad permitirá una asignación más eficiente del capital conforme a las oportunidades y necesidades operativas que se presenten durante el plazo de la emisión.

	<p>Justificación del Monto de la Emisión</p> <p>El monto de USD \$3,900,000.00 responde a una estrategia financiera prudente y alineada con los objetivos del proyecto. Este enfoque:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Garantiza la Continuidad del Proyecto: Cubriendo los costos esenciales para completar el desarrollo de las viviendas. • Mitiga Riesgos Financieros: Definiendo un monto realista que no sobrestime las necesidades de financiamiento y garantice un equilibrio entre ingresos y costos. <p>Conclusión</p> <p>En resumen, la emisión de USD \$3,900,000.00 ha sido diseñada como el componente central dentro del esquema financiero de Premier Zaragoza, permitiendo optimizar la estructura de capital y asegurar el financiamiento integral del proyecto.</p> <p>Esta emisión facilitará la ejecución del desarrollo, garantizando los recursos necesarios para la construcción y comercialización de las viviendas de forma eficiente y oportuna.</p> <p>Este enfoque estructurado y transparente fortalecerá la confianza de los inversionistas, asegurando que Premier Zaragoza avance dentro de un modelo financiero sostenible y alineado con las mejores prácticas de inversión inmobiliaria y tokenización de activos.</p>
<p>Plazo de la emisión</p>	<p>24 meses (2 años)</p>
<p>Precio del token</p>	<p>Cada token PRM1 tiene un valor nominal de USD \$1,000.00 (MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).</p>
<p>Moneda de negociación</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dólares de los Estados Unidos de América. • Monedas Estables autorizadas y disponibles dentro de la plataforma de comercialización. • Bitcoin (BTC)

<p>Cantidad de Tokens a emitir</p>	<p>3,900 tokens, cada uno con un valor nominal de USD \$1,000.00 (MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).</p>
<p>Unidad del token</p>	<p>Cada token PRMI tendrá un valor equivalente a USD \$1,000.00, y representa los derechos económicos sobre la distribución de beneficios derivados de los ingresos netos que se generarán por la futura venta de las 42 viviendas del proyecto Premier Zaragoza, si los hubiere.</p> <p>Cada vivienda formará parte de un desarrollo habitacional estratégicamente ubicado y diseñado para maximizar su valor en el mercado inmobiliario. Los inversionistas que adquieran tokens PRMI podrán participar en los beneficios económicos, si los hubiere, alineando sus rendimientos con el desempeño financiero del proyecto.</p> <p>La estrategia de venta contempla la colocación futura de estas viviendas a clientes finales e inversionistas interesados en adquirir propiedades con alto potencial de revalorización, aprovechando la creciente demanda en la zona de Zaragoza, La Libertad. Este enfoque buscará garantizar una estructura financiera optimizada para generar rendimientos atractivos para los inversionistas.</p> <p>Además, la emisión se gestionará dentro de un marco de transparencia y trazabilidad mediante tecnología blockchain, garantizando seguridad y eficiencia en la administración de los derechos económicos de los inversionistas.</p>
<p>Activos subyacentes</p>	<p>El activo subyacente de la emisión del token PRMI está constituido por los flujos futuros que se generarán a partir de la comercialización de las 42 viviendas del proyecto Premier Zaragoza. Estos flujos representarán los derechos económicos de los inversionistas, quienes podrán participar en la distribución de ingresos netos, si los</p>

	<p>hubiere, de acuerdo con el desempeño financiero del proyecto.</p> <p>Los ingresos netos del proyecto se determinarán a partir del total de ingresos que se obtendrán por la venta de las viviendas, una vez descontados los costos directamente asociados a su construcción, desarrollo y comercialización. Entre estos costos se incluirán materiales, mano de obra, gastos administrativos, costos de permisos, honorarios profesionales y otros gastos operativos esenciales para la finalización del proyecto.</p>
<p>Garantías del token</p>	<p>Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. (IGE) suscribirá un Contrato de Cesión de Derechos Económicos sobre los ingresos futuros que se generarán exclusivamente a partir de la comercialización de las 42 viviendas del Proyecto Premier Zaragoza. Estos derechos serán cedidos a favor de los adquirentes de los tokens PRMI, permitiéndoles participar en la distribución de beneficios económicos, si los hubiere, derivados de dichos flujos.</p> <p>El Contrato de Cesión de Derechos Económicos permanecerá vigente durante toda la vida de la emisión, asegurando que los derechos económicos de los tenedores de los tokens PRMI estén protegidos hasta el cumplimiento total de las obligaciones financieras establecidas en la oferta pública.</p> <p>En virtud del financiamiento bancario recibido por el Emisor, se informa que los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el Proyecto Premier Zaragoza –fuente principal de los flujos futuros cedidos en favor de los tenedores de tokens PRMI– podrán ser gravados total o parcialmente mediante hipoteca a favor del acreedor financiero. Estas hipotecas serán formalmente inscritas conforme a la normativa aplicable en El Salvador.</p> <p>Aunque el activo subyacente de la emisión sigue siendo la cesión de flujos futuros provenientes de la</p>

	<p>comercialización de las unidades habitacionales, la posibilidad de ejecución de las garantías hipotecarias implica un riesgo material sobre la viabilidad de generación de dichos flujos. En un escenario de incumplimiento por parte del Emisor, el acreedor financiero podría ejercer su derecho de ejecución, afectando o incluso interrumpiendo la fuente de ingresos que respalda los derechos económicos de los inversionistas.</p> <p>Como parte del compromiso con la transparencia y seguridad de los inversionistas, se implementará un programa de auditorías externas semestrales a cargo de una firma independiente designada por la Junta General de Accionistas de IGE.</p> <p>Los objetivos principales de estas auditorías serán:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verificar que los flujos generados por la comercialización de las viviendas se administren conforme a lo establecido en el contrato de cesión. • Asegurar la transparencia y el cumplimiento de los estándares internacionales de auditoría y las regulaciones aplicables. <p>Los informes de auditoría serán emitidos semestralmente y estarán disponibles tanto para los inversionistas como para las autoridades regulatorias, garantizando que los recursos se administren de manera responsable y conforme a las condiciones establecidas en la emisión.</p>
<p>Montos Mínimos y Máximos de negociación</p>	<p>El monto mínimo de compra en la oferta principal de tokens PRMI será el equivalente a USD \$1,000.00, lo que representa la adquisición de un solo token. Este esquema accesible permitirá una mayor participación en el proyecto Premier Zaragoza, asegurando una distribución amplia y equitativa de los derechos económicos generados por la futura comercialización de las 42 viviendas.</p>

Durante el período de colocación, los fondos recaudados serán custodiados dentro de la infraestructura tecnológica de Fintech Americas, S.A. de C.V., en un entorno segregado vinculado exclusivamente a la emisión del token PRMI. El emisor no tendrá acceso a estos recursos hasta que se verifique el cumplimiento del monto mínimo de colocación, garantizando así la protección de los inversionistas y el cumplimiento de los términos de la oferta.

El valor total de la emisión es de USD \$3,900,000.00 (TRES MILLONES NOVECIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA). Este monto constituye también el mínimo requerido para considerar la emisión como colocada, por lo que no se ejecutará el proyecto hasta alcanzar dicha cifra en su totalidad. Esta condición garantiza que se contará con los recursos necesarios desde el inicio, brindando certidumbre tanto al emisor como a los inversionistas respecto a la viabilidad financiera y operativa del proyecto.

Mecanismo de Reembolso en Caso de No Alcanzar el Monto Mínimo

Si al término del período de colocación no se alcanza el monto mínimo de USD \$3,900,000.00, la oferta no entrará en vigencia y se procederá con el reembolso del capital invertido a los participantes iniciales, conforme a los términos y condiciones establecidos en el Documento de Información Relevante (DIR). Esta medida asegura que el proyecto únicamente se ejecutará si cuenta con el financiamiento completo requerido para su desarrollo.

Este reembolso no incluirá rendimientos, dado que la emisión no habrá entrado en operación.

Para garantizar transparencia y seguridad en el proceso, el Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) gestionará la devolución íntegra de los fondos mediante el siguiente procedimiento:

	<ol style="list-style-type: none"> 1. Notificación a inversionistas: Se informará a los participantes sobre el inicio del proceso de reembolso. 2. Verificación de aportes: Se validarán los montos invertidos a través de la plataforma. 3. Reembolso directo: Los fondos serán devueltos a las cuentas bancarias o billeteras registradas. 4. Plazo de devolución: El proceso se completará en un máximo de 15 días hábiles tras la finalización del período de colocación. <p>Este mecanismo garantizará la protección de los inversionistas, asegurando que los recursos sean administrados de manera eficiente y conforme a las mejores prácticas del mercado. Reforzará la confianza en la emisión del token PRMI y en la viabilidad del proyecto Premier Zaragoza.</p>
<p>Derechos del propietario del token</p>	<p>Los poseedores de tokens PRMI tendrán derechos económicos sobre los ingresos netos que se generarán a partir de la comercialización de las 42 viviendas del proyecto Premier Zaragoza. Cada token PRMI tendrá un valor nominal de USD \$1,000.00 (MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) y representará una fracción de los ingresos netos obtenidos por la venta de las unidades residenciales.</p> <p>Los ingresos netos se determinarán una vez finalizada la comercialización del proyecto y estarán sujetos a la disponibilidad de flujos, conforme al proceso establecido dentro del documento. Esta emisión no garantiza una tasa de interés fija ni pagos mínimos, ya que los beneficios dependerán de los ingresos netos generados por la comercialización de las viviendas.</p> <p>Los ingresos netos corresponderán a la diferencia entre los ingresos totales obtenidos y los costos y gastos asociados, incluyendo costos de construcción, gastos financieros, gastos administrativos y operativos de comercialización, costos regulatorios y administrativos de la emisión.</p>

Los ingresos netos, si los hubiere, se distribuirán únicamente al final de la emisión, una vez concretadas las ventas y liquidados los costos.

En cumplimiento de las condiciones pactadas en el contrato de financiamiento institucional obtenido por el Emisor, se establece una cláusula expresa de prelación en la distribución de los flujos económicos generados por los proyectos financiados con los recursos provenientes de esta emisión.

En consecuencia, todos los ingresos provenientes de la explotación, renta o venta de los inmuebles vinculados, así como de cualquier otro flujo económico derivado del portafolio de inversiones del Emisor, serán destinados en primer lugar al cumplimiento de las obligaciones contraídas con el acreedor financiero, incluyendo la amortización de capital, el pago de intereses y cualquier otro gasto financiero reconocido en el contrato de crédito. Solo una vez cumplidas íntegramente dichas obligaciones, los flujos remanentes podrán ser aplicados al cumplimiento de los derechos económicos de los tenedores de tokens PRMI, conforme a lo establecido en este Documento Informativo.

Los beneficios económicos, si los hubiere, serán distribuidos únicamente al final de la emisión y estarán condicionados a la existencia de excedentes líquidos, una vez cumplidas las obligaciones contractuales y financieras previamente descritas. Esta prelación es indispensable para garantizar la sostenibilidad financiera del proyecto y preservar la integridad de la estructura legal frente a terceros acreedores.

En caso de que se produzca la cancelación del registro del Emisor o la exclusión de los tokens PRMI de circulación, los titulares tendrán derecho a recibir el saldo de ingresos netos disponibles hasta la fecha de liquidación.

Para garantizar una correcta administración de estos ingresos, el Administrador de la Emisión será el encargado del proceso de liquidación, asegurando la transparencia y eficiencia en la ejecución de los pagos.

La contabilidad y administración del token PRMI se gestionará a través de tecnología blockchain y contratos inteligentes, garantizando seguridad, transparencia y trazabilidad en todas las operaciones. El uso de libros mayores descentralizados permitirá el registro inmutable de todas las transacciones, evitando manipulaciones y asegurando una gestión eficiente de los ingresos generados. Además, la ejecución de auditorías periódicas reforzará la confianza de los inversionistas y garantizará el cumplimiento de las regulaciones aplicables.

Conforme a la legislación salvadoreña en materia de garantías mobiliarias, y como parte de las disposiciones contractuales vinculadas al financiamiento institucional recibido por el Emisor, se habilita expresamente la posibilidad de que los tokens PRMI, una vez adquiridos legítimamente por los inversionistas, puedan ser dados de forma voluntaria en prenda a favor del acreedor financiero, bajo la modalidad de prenda sin desplazamiento; es decir siempre y cuando se cuente con el pleno consentimiento expreso del adquirente del token. Esta prenda será válida únicamente posterior a la adquisición formal del token y no alterará, en principio, los derechos económicos ni la titularidad del inversionista sobre los flujos proyectados. No obstante, en caso de ejecución de dicha prenda por parte del acreedor financiero, existe el riesgo de afectación sobre los derechos del inversionista, en función de los términos contractuales y las condiciones de cumplimiento asumidas en la estructura de financiamiento.

La emisión mantiene su estructura económica original, pero este mecanismo de garantía deberá ser valorado por

	<p>los adquirentes como parte de los riesgos asociados a la prelación de derechos y al contexto financiero del Emisor.</p>
<p>Distribución de ingresos para los propietarios del token</p>	<p>Los ingresos para los tenedores de tokens PRMI serán determinados al finalizar la emisión, una vez se haya completado la comercialización de las 42 viviendas del proyecto Premier Zaragoza. Estos ingresos corresponderán a los flujos netos generados por la venta de las viviendas, alineando los beneficios de los inversionistas con el desempeño financiero del proyecto. En virtud del financiamiento institucional obtenido por el Emisor, se ha establecido una prelación contractual de pagos, mediante la cual los ingresos obtenidos de la comercialización de las viviendas serán aplicados prioritariamente al cumplimiento de las obligaciones asumidas con el acreedor financiero. Solo una vez atendidos dichos compromisos de capital e intereses, los flujos remanentes podrán destinarse a los inversionistas titulares de tokens PRMI.</p> <p>Al finalizar el periodo de la emisión, el auditor externo designado revisará los estados financieros de Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. para determinar si existen ingresos netos disponibles para los tenedores de tokens PRMI. Con base en dicha determinación, el Administrador de la Emisión validará y supervisará el proceso de distribución, asegurando que se realice conforme a los términos establecidos en la oferta. La existencia y el monto de los beneficios no están garantizados, ya que dependerán del desempeño financiero del proyecto y de la correcta ejecución del plan de comercialización.</p> <p>A diferencia de los instrumentos financieros tradicionales, esta emisión no ofrecerá una tasa de interés fija ni pagos periódicos, dado que los rendimientos estarán directamente vinculados a los resultados financieros</p>

	<p>obtenidos durante el plazo de la emisión, estimado en 24 meses.</p> <p>Esta estructura asegurará que cualquier posible distribución refleje de manera precisa la evolución del proyecto, otorgando transparencia y alineación con la rentabilidad efectiva del activo subyacente.</p> <p>Mecanismo de Distribución y Seguridad Tecnológica</p> <p>En caso de existir ingresos disponibles para distribución, la distribución se realizará a través de Fintech Americas, S.A. de C.V., un Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) autorizado por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).</p> <p>La plataforma empleará tecnología blockchain y contratos inteligentes, garantizando:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Seguridad en cada transacción, minimizando riesgos operativos. • Transparencia en la gestión de los derechos económicos, permitiendo auditorías verificables. • Trazabilidad en el registro de ingresos y su distribución, asegurando acceso a la información en tiempo real. <p>Esto permitirá a los inversionistas monitorear la evolución del proyecto y acceder a la información de manera confiable, asegurando una gestión eficiente y automatizada de sus derechos económicos.</p> <p>Ejecutabilidad de la Distribución</p> <p>Para garantizar la correcta administración de los fondos, la distribución final de ingresos solo podrá realizarse una vez finalizada la emisión, liquidadas todas las ventas y cumplidas todas las obligaciones.</p> <p>En caso de existir flujos disponibles, la distribución de los beneficios se llevará a cabo conforme a la estructura financiera del proyecto, asegurando que se realice de manera proporcional a la cantidad de tokens en</p>
--	--

	<p>circulación y en cumplimiento con el contrato de cesión de derechos económicos.</p>
<p>Opción de recompra</p>	<p>La emisión de tokens PRMI contempla una opción de recompra (call) por parte de Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V., la cual le permite, pero no le obliga, a adquirir parcial o totalmente los tokens emitidos antes de la finalización del plazo de la oferta.</p> <p>Los tokens recomprados serán retirados de circulación y eliminados (burn) de manera definitiva, lo que reducirá la cantidad total de tokens en circulación, sin que esto implique un impacto automático en el valor de mercado de los tokens restantes.</p> <p>El ejercicio de esta opción de recompra permitirá al Emisor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Optimizar su estructura financiera y gestión de pasivos, ajustando su capitalización conforme a las condiciones del mercado. • Asegurar flexibilidad operativa, adaptándose a estrategias de financiamiento o consolidación del proyecto. • Reducir la cantidad de tokens en circulación, sin que esto garantice un impacto directo en la oferta y demanda del activo en el mercado secundario. <p>En caso de que el Emisor decida ejercer la opción de recompra, se reconocerá una prima del 2% sobre el valor nominal de cada token, equivalente a un pago de USD \$1,020.00 por token PRMI. Esta prima tiene como finalidad cubrir los costos administrativos, operativos y regulatorios asociados a la recompra, y será asumida en su totalidad por el Emisor como incentivo adicional para los inversionistas. Los tenedores de tokens que participen en la recompra recibirán el monto íntegro correspondiente, sin descuentos ni cargos, y los tokens recomprados serán retirados de circulación de manera definitiva.</p> <p>Procedimiento para la Recompra de Tokens PRMI</p> <p>Si Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. decide ejercer la opción de recompra, deberá cumplir con el siguiente procedimiento:</p>

	<p>1. Notificación a los Inversionistas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El Emisor notificará con al menos 10 días de anticipación a los tenedores de tokens PRMI sobre su intención de recompra. • La notificación incluirá la cantidad de tokens a recomprar, el precio de recompra y la fecha de ejecución. • Esta información será comunicada a través de la plataforma de Fintech Americas, S.A. de C.V., así como mediante los canales oficiales del Emisor. <p>2. Notificación a la CNAD:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El Emisor enviará un aviso formal a la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD), indicando los términos de la recompra y los procedimientos adoptados. <p>3. Ejecución de la Recompra:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La recompra se llevará a cabo exclusivamente a través de Fintech Americas, S.A. de C.V., garantizando el cumplimiento normativo. • La prima del 2% se aplicará sobre el monto total de la recompra y será cubierto por el Emisor, sin afectar a los inversionistas que decidan vender sus tokens. <p>4. Supervisión y Transparencia del Proceso:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El Administrador de la Emisión supervisará la correcta ejecución del proceso de recompra, asegurando que se realice de manera transparente y equitativa para todos los inversionistas. • La información sobre la recompra será documentada y reportada conforme a los lineamientos regulatorios. <p>Impacto en la Liquidez y el Mercado Secundario</p> <ul style="list-style-type: none"> • La recompra no impactará la liquidez de los inversionistas que decidan mantener sus tokens. • Los Inversionistas deben considerar que la recompra no garantiza un incremento en el valor de los tokens restantes en circulación, ya que su
--	---

	<p>precio dependerá de la oferta y demanda en el mercado secundario.</p>
<p>¿Se utilizan libros mayores descentralizados y contratos inteligentes o equivalentes?</p>	<p>Esta emisión está respaldada tecnológicamente por contratos inteligentes desplegados en la blockchain de Polygon, utilizando el estándar ERC-20F. Estos contratos han sido diseñados para garantizar transparencia, seguridad e interoperabilidad con otras plataformas de tecnología blockchain, siguiendo los más altos estándares de la industria.</p> <p>Para fortalecer la seguridad y conformidad regulatoria, la emisión integra un contrato "Allowlist", que limita la interacción de los tokens únicamente a participantes autorizados, asegurando un entorno confiable. Adicionalmente, los contratos inteligentes incluyen funcionalidades de auditoría "on-chain", lo que permite validar las transacciones relacionadas con los tokens PRMI y mantener un registro inmutable de las operaciones financieras.</p> <p>La emisión y administración de los tokens PRMI será gestionada por Fintech Americas, S.A. de C.V., un Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) autorizado. Fintech Americas garantiza el cumplimiento normativo mediante el uso de herramientas avanzadas como KYC (Know Your Customer) y AML (Anti-Money Laundering), asegurando que las operaciones sean trazables y cumplan con las normativas de la Ley de Activos Digitales de El Salvador de Polygon ha sido seleccionada por su escalabilidad, costos de transacción bajos y compatibilidad con la Máquina Virtual de Ethereum (EVM), lo que asegura una infraestructura robusta y eficiente para la emisión.</p>
<p>Comerciability y mercado secundario</p>	<p>El token PRMI contará con un mercado primario disponible desde el inicio de la emisión, permitiendo a los inversionistas adquirir los tokens directamente a través de la plataforma designada. Además, se habilitará un</p>

	<p>mercado secundario seis meses después del inicio de la emisión, ofreciendo a los inversionistas la oportunidad de negociar los tokens emitidos.</p> <p>Ambos mercados serán desarrollados y gestionados por Fintech Americas, S.A. de C.V., un Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) autorizado y registrado bajo el asiento PSAD-0018 en la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD). La plataforma de Fintech Americas garantiza transparencia, seguridad y accesibilidad en la negociación de los tokens PRMI, asegurando un entorno confiable para los inversionistas y fomentando la liquidez de los activos digitales.</p>
Listado	<p>El token PRMI se listará de inmediato y estará disponible para su negociación en la plataforma de Fintech Americas, S.A. de C.V., garantizando transparencia y accesibilidad para los inversionistas. Además, el token podrá ser listado en cualquier otra plataforma de Proveedores de Servicios de Activos Digitales (PSAD) que decidan incluir el PRMI en el futuro.</p>
Pago de distribución de ingresos	<p>El pago de la distribución de los ingresos netos relativos a los derechos económicos del token PRMI podrán obtenerse a través de la plataforma principal de negociación, gestionada por Fintech Americas, S.A. de C.V.</p>
Restricciones de venta	<p>El token no debe distribuirse a entidades o países sancionados según las listas de sanciones internacionales.</p>
Estructurador de la emisión	<p>Fintech Americas, S.A. de C.V.</p> <p>Avenida Las Dallas #7, Polígono 5, Urbanización San Francisco, San Salvador, El Salvador.</p> <p>PSAD-0018</p> <p>Persona designada de contacto: Arturo Alexander Monterrosa</p> <p>Teléfono de contacto: +503 7222-1430</p> <p>Correo electrónico de contacto: info@monetae.io</p> <p>Sitio web: https://monetae.io</p>

<p>Proveedores De Servicios De Activos Digitales</p>	<p>Fintech Américas, S.A. de C.V.</p> <p>Avenida Las Dalias #7, Polígono 5, Urbanización San Francisco, San Salvador, El Salvador.</p> <p>PSAD-0018</p> <p>Persona designada de contacto: Arturo Alexander Monterrosa</p> <p>Teléfono de contacto: +503 7222-1430</p> <p>Correo electrónico de contacto: info@monetae.io</p> <p>Sitio web: https://monetae.io</p>
<p>Certificador de Activos Digitales</p>	<p>TR Capital, S.A. de C.V.</p> <p>Calle Cuscatlán, #4312, Col. Escalón, San Salvador, El Salvador.</p> <p>https://www.trcapital.net/</p> <p>Número de Registro CNAD – CERT –0003</p> <p>Persona designada de contacto: Héctor Ramón Torres Córdova</p> <p>Teléfono de contacto: +503 2538-6360</p> <p>Correo electrónico de contacto: info@trcapital.net</p>
<p>Custodio de Activos Digitales</p>	<p>Fintech Américas, S.A. de C.V.</p> <p>PSAD-0018</p> <p>Es responsable de la custodia y administración de los activos digitales emitidos bajo el token PRML. Su función principal es garantizar la seguridad, trazabilidad y transparencia de las operaciones mediante tecnología blockchain, cumpliendo con las disposiciones regulatorias aplicables establecidas por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).</p>
<p>Principales Leyes que son aplicables a la emisión.</p>	<p>Leyes de la República de El Salvador:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constitución de la República. • Ley de Emisión de Activos Digitales • Código de Comercio • Código Civil • Código Tributario • Ley del Impuesto sobre la Renta • Ley para la Transferencia de Bienes Muebles y la

	<p>Prestación de Servicios</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ley del Registro de Comercio • Ley del Registro de Garantías Mobiliarias • Reglamento del Registro de Emisores y Emisiones
--	---

Objetivos de la Emisión

Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. (IGE) estructurará una Oferta Pública de Ingresos, respaldada por los derechos económicos que se generarán a partir de la comercialización de las 42 viviendas del Proyecto Premier Zaragoza, un desarrollo habitacional que se desarrollará en Zaragoza, La Libertad, El Salvador.

El propósito de esta emisión será obtener financiamiento para la construcción, desarrollo y comercialización del proyecto, optimizando la liquidez operativa y diversificando las fuentes de capital.

Modelo de Inversión y Respaldo del Token PRMI

Los tokens PRMI representarán una participación proporcional en los ingresos netos que se obtendrán de la comercialización de las 42 viviendas del Proyecto Premier Zaragoza.

- **Activo subyacente:** El activo subyacente de los tokens PRMI estará constituido por los flujos futuros generados por la venta de las viviendas.
- **Distribución de beneficios:** Los ingresos netos, si los hubiere, se distribuirán al final de la emisión, una vez se haya completado la comercialización de las viviendas y liquidado todos los costos asociados.
- **Supervisión financiera:** El auditor externo designado revisará los estados financieros del emisor para determinar si existen beneficios a repartir. Con base en dicha revisión, el Administrador de la Emisión validará el cumplimiento de los requisitos para proceder con una eventual distribución.

El modelo de tokenización permitirá la participación en un esquema basado en ingresos netos futuros, utilizando tecnología blockchain para garantizar seguridad y trazabilidad.

Tecnología y Cumplimiento Regulatorio

La emisión se implementará en la blockchain de Polygon, utilizando contratos inteligentes bajo el protocolo ERC-20F, asegurando seguridad, trazabilidad y transparencia en cada operación.

El Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) encargado de la administración de los tokens será Fintech Americas, S.A. de C.V., registrada bajo el código PSAD-0018 en la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).

Esta infraestructura permitirá:

- Automatización de procesos, reduciendo costos administrativos y riesgos operativos.
- Registro inmutable de transacciones, brindando mayor seguridad a los inversionistas.
- Accesibilidad digital, facilitando la consulta de información en tiempo real.

La emisión del token PRMI se realizará bajo la Ley de Activos Digitales de El Salvador, asegurando su operación dentro de un marco regulatorio claro y transparente.

Mercado Secundario y Opción de Recompra

- Se prevé la posibilidad de comercializar los tokens PRMI en el mercado secundario, sujeto a la oferta y demanda, a través de Fintech Americas, S.A. de C.V..
- El Emisor podrá recomprar los tokens PRMI antes de la finalización de la emisión, ajustando su estructura financiera sin afectar los ingresos netos del proyecto ni los beneficios de los inversionistas.

Conflicto de Interés

IGÉ declara que, tras un análisis exhaustivo, no se han identificado conflictos de interés entre los miembros de su órgano de dirección, socios o empleados, y los integrantes de la Comisión Nacional de Activos Digitales en relación con la emisión de los tokens PRMI.

Asimismo, se confirma que no se han realizado operaciones con personas relacionadas que puedan comprometer la imparcialidad de la emisión.

Conclusión

La Oferta Pública de Ingresos del token PRMI representará una alternativa de inversión basada en la comercialización de bienes raíces a través de activos digitales, bajo un marco regulatorio sólido y con un enfoque innovador en el sector inmobiliario.

Los inversionistas pueden consultar el Documento de Información Relevante (DIR) adjunto para conocer los detalles de la emisión, el activo subyacente y los riesgos asociados.

Descripción del precio del Token

La evaluación de la razonabilidad financiera del proyecto Premier Zaragoza se fundamenta en el análisis del Estado de Resultados, Balance General y Flujo de Efectivo proyectados, incluidos en el **Anexo V – Proyecciones Financieras**. Estas proyecciones cubren un período de 24 meses, alineado con la duración de la emisión de tokens PRMI, proporcionando una visión detallada sobre la viabilidad económica y sostenibilidad financiera del proyecto.

Cada token PRMI tendrá un valor equivalente a USD \$1,000.00, y representa los derechos económicos sobre la distribución de beneficios derivados de los ingresos netos que se generarán por la futura venta de las 42 viviendas del proyecto Premier Zaragoza, si los hubiere. Los beneficios

serán distribuidos proporcionalmente entre los poseedores de los tokens, si los hubiere, en función de los ingresos efectivamente obtenidos al finalizar la emisión.

Sobre el Estado de Resultados

El Estado de Resultados proyectado permite analizar la capacidad del proyecto para generar ingresos y administrar eficientemente sus costos operativos y financieros.

Cuentas principales

- **Ingresos de Operación**
 - **Venta de casas:** Representa los ingresos proyectados por la comercialización de las 42 viviendas del proyecto.
- **Gastos de Operación**
 - **Reconocimiento de Costos de Construcción Capitalizados:** Incluye el costo directo de la edificación de las viviendas, anteriormente capitalizado en el balance general y ahora trasladado al estado de resultados conforme se reconocen los ingresos asociados.
 - **Reconocimiento de Costos Financieros Capitalizados:** Representa los intereses y otros costos del financiamiento bancario que fueron capitalizados durante la etapa de construcción y ahora se reconocen como gasto operativo.
 - **Reconocimiento de Costos TKNS Capitalizados:** Comprende los costos asociados a la estructuración, emisión y comercialización de los tokens PRM, que fueron capitalizados inicialmente y se reconocen contablemente al momento de generar ingresos.
 - **Gasto Financiero Corriente:** Se refiere a los intereses y otros cargos financieros del préstamo bancario en su etapa operativa, no capitalizados, que afectan directamente el resultado del período.
 - **Costos TKNS Corriente:** Incluye los costos operativos asociados a la gestión y cumplimiento de obligaciones del token PRM durante el período contable, tales como comisiones, reportes o administración post-emisión.
- **Utilidad Antes de Impuestos**
 - **Reserva Legal:** Provisión destinada a cumplir con requisitos legales y normativos.
 - **ISR (Impuesto sobre la Renta):** Impuesto calculado sobre la utilidad antes de impuestos.
- **Utilidad Neta**
 - Representa el resultado final después de impuestos, reflejando la capacidad del proyecto para generar retornos.

El análisis del Estado de Resultados permite evaluar la rentabilidad del proyecto y su capacidad

para cubrir costos y generar utilidades, asegurando la sostenibilidad financiera de la emisión.

Sobre el Balance General

El Balance General proyectado proporciona un panorama completo de los recursos y obligaciones financieras del proyecto, con las siguientes categorías principales:

El Balance General proyectado proporciona un panorama integral de la situación financiera del proyecto, incluyendo activos, pasivos y patrimonio.

Cuentas principales

• Activos

- **Efectivo y Equivalentes:** Recursos líquidos disponibles para las operaciones del proyecto.
- **Cuentas por cobrar:** Ingresos pendientes por la venta de viviendas.
- **Inventarios:** Costos asociados a unidades en construcción o terminadas.
- **Gastos pagados por anticipado:** Pagos adelantados en costos operativos y de desarrollo.
- **Activo Fijo Neto:**
 - **Terreno:** Valor del terreno destinado al proyecto.
 - **Otros Propiedad, Planta y Equipo:** Activos tangibles auxiliares utilizados para la operación del proyecto (ej. maquinaria, mobiliario de oficina).
 - **Otros capitalizables Costos TKN:** Gastos capitalizables relacionados con la emisión de tokens.
 - **Construcción en proceso:** Valor acumulado de las inversiones realizadas en la edificación de las viviendas.
 - **Intereses:** Intereses del préstamo bancario que se capitalizan durante el desarrollo del proyecto, antes de su activación como gasto financiero.
- **Amortización:** Reducción del valor de los activos fijos intangibles o capitalizables, reflejando su uso o deterioro en el tiempo.
- **ISR Diferido:** Obligaciones fiscales futuras a reconocer en periodos siguientes.

• Pasivos

- **Cuentas por pagar:** Obligaciones con proveedores y contratistas.
- **Anticipos de clientes:** Pagos adelantados recibidos de compradores de viviendas.
- **Préstamo Bancario:** Financiamiento recibido por parte de una institución financiera, destinado al desarrollo del proyecto. Su servicio incluye capital e intereses.

• Patrimonio

- **Capital Social:** Recursos aportados inicialmente por los accionistas.

- **Capital Social Variable:** Aportes adicionales realizados durante el periodo de ejecución.
- **Tokens Ingresos:** Representan la porción del capital captada mediante la emisión de tokens PRML.
- **Utilidad del período y utilidad acumulada:** Reflejan los resultados financieros generados por el proyecto.

El Balance General proyectado refleja la capacidad del proyecto para administrar recursos y cumplir con sus compromisos financieros, asegurando una estructura financiera equilibrada y sostenible.

Sobre el Flujo de Efectivo

El Estado de Flujo de Efectivo proyectado detalla los movimientos de efectivo en tres categorías principales, proporcionando claridad sobre la liquidez del proyecto.

Cuentas principales

- **Actividades de Operación**
 - **Utilidad Neta:** Representa los flujos de efectivo generados por la operación del proyecto.
 - **Amortización CapEx:** Ajuste por partidas no monetarias relacionadas con la depreciación o amortización de activos capitalizados, que no implican salida de efectivo.
 - **Cambios en capital de trabajo:** Variaciones en cuentas por cobrar, inventarios y anticipos de clientes.
- **Actividades de Inversión**
 - **CapEx (Capital Expenditures):** Inversiones en activos fijos y en construcción del proyecto, incluyendo edificación, equipo y otros activos capitalizables necesarios para ejecutar el desarrollo inmobiliario.
- **Actividades de Financiamiento**
 - **Tokens Ingresos:** Captación de capital mediante la emisión de tokens PRML.
 - **Financiamiento Bancario:** Fondos provenientes de préstamos bancarios estructurados para apoyar la ejecución del proyecto.
 - **Capital Social y Capital Social Variable:** Recursos adicionales aportados por los accionistas.
 - **Pago de beneficios económicos:** Distribución de ingresos netos (si los hubiere) a los inversionistas al finalizar la emisión.
- **Flujo Disponible y Flujo del Período:** Determinan la liquidez neta generada durante el periodo.

- **Efectivo Inicial y Efectivo Final:** Representan la posición de liquidez al inicio y cierre del período.

El análisis del flujo de efectivo permite evaluar la capacidad del proyecto para mantener una liquidez adecuada, asegurando que pueda cumplir con sus compromisos financieros y operativos durante el plazo de la emisión.

Conclusión

El análisis del Estado de Resultados, Balance General y Flujo de Efectivo proyectados proporciona una visión integral de la viabilidad financiera del Proyecto Premier Zaragoza.

Estas proyecciones reflejan:

- La capacidad del proyecto para generar ingresos a partir de la venta de las viviendas.
- La correcta administración de costos, garantizando la rentabilidad esperada.
- Una estructura financiera equilibrada que permite evaluar la sostenibilidad económica del proyecto a largo plazo.

Con esta evaluación detallada, los inversionistas cuentan con una base sólida para analizar los riesgos y oportunidades asociados a la Oferta Pública de Ingresos del token PRMI.

Activos subyacentes

El activo subyacente de la emisión del token PRMI estará compuesto por los flujos futuros que se generarán a partir de la comercialización de las 42 viviendas del Proyecto Premier Zaragoza. Estos ingresos serán gestionados por Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. (IGE) y estarán destinados prioritariamente al cumplimiento de las obligaciones con los tenedores de tokens.

Para garantizar esta estructura, IGE formalizará un contrato de cesión de derechos económicos, mediante el cual los ingresos derivados de la venta de las viviendas serán asignados a la distribución de beneficios para los inversionistas, si los hubiere. Este contrato permanecerá vigente durante toda la emisión, proporcionando seguridad y transparencia en la administración de los derechos económicos.

Elementos Clave del Activo Subyacente

1. **Respaldo en Ingresos Netos**
 - Los tokens PRMI otorgarán derechos económicos sobre los ingresos netos que se generarán por la comercialización de las viviendas.
 - La participación de los inversionistas estará directamente vinculada al desempeño financiero del proyecto.
2. **Estrategia Comercial y Financiera Sólida**
 - La comercialización de las viviendas se ejecutará con base en estudios de demanda y en la ubicación estratégica del proyecto en Zaragoza, La Libertad.

- El modelo financiero estará diseñado para equilibrar costos de construcción, operación y comercialización, asegurando sostenibilidad.

3. Garantía Contractual y Transparencia

- El contrato de cesión de derechos económicos establecerá que los ingresos generados por la comercialización de las viviendas serán aplicados conforme a la prelación definida contractualmente, dando prioridad al cumplimiento de las obligaciones derivadas del financiamiento bancario, y destinando únicamente los flujos remanentes al cumplimiento de los derechos económicos de los inversionistas titulares de PRMI.
- Los términos de la emisión y las proyecciones financieras estarán documentados en el **Anexo VI – Contratos Premier Zaragoza**, asegurando claridad y respaldo verificable.

Conclusión

La estructura del activo subyacente y el contrato de cesión de derechos económicos garantizarán una administración transparente y alineada con los intereses de los inversionistas. Los ingresos que se generarán a partir de la venta de las viviendas serán utilizados conforme a las condiciones de la emisión, asegurando la solidez y confiabilidad del esquema financiero.

Opción de recompra

La emisión de tokens PRMI contempla una opción de recompra por parte de Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. (IGE), permitiendo al emisor, de manera no obligatoria, adquirir total o parcialmente los tokens emitidos antes de la finalización del plazo de la oferta. Esta facultad le brinda al emisor flexibilidad para ajustar su estructura financiera y responder estratégicamente a las condiciones del mercado.

Los tokens que sean recomprados serán retirados de circulación y eliminados permanentemente (burn), lo cual reducirá el total de tokens en circulación sin que esto implique necesariamente un efecto en el valor de mercado de los tokens restantes.

Condiciones de la Opción de Recompra

- **Reconocimiento de una Prima del 2%:**

En caso de que el emisor decida ejecutar la recompra, se reconocerá una prima del 2% sobre el valor nominal de cada token PRMI. Esto equivale a un pago de USD \$1,020.00 por token a los inversionistas que participen en la operación.

- **Asunción del Costo por Parte del Emisor:**

La prima será asumida en su totalidad por IGE, sin que represente un descuento para los inversionistas. Este monto cubrirá los costos administrativos, operativos y regulatorios asociados al proceso de recompra.

- **Origen de los Fondos:**

Los recursos utilizados para la recompra provendrán del patrimonio del emisor. En ningún caso se afectarán los ingresos netos del proyecto ni los posibles beneficios a distribuir entre los tenedores de tokens PRMI.

Impacto en la Liquidez y Disponibilidad de Tokens

- o La recompra de tokens no garantiza un aumento en el valor de los tokens restantes ni una modificación en la liquidez del mercado secundario, ya que su precio dependerá de la oferta y demanda.
- o Los inversionistas deben considerar que, aunque el emisor tiene la facultad de recomprar los tokens, no existe un compromiso obligatorio de llevar a cabo esta operación.

Transparencia y Regulación

La ejecución de la opción de recompra estará sujeta a los procedimientos y regulaciones aplicables, asegurando que toda transacción se realice bajo un marco normativo claro y predefinido. Cualquier decisión relacionada con la recompra será comunicada oportunamente a los inversionistas a través de los canales oficiales del emisor y del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD).

Puntos clave que sustentan la razonabilidad financiera del proyecto

1. Fortaleza Financiera del Proyecto

El proyecto Premier Zaragoza generará ingresos a través de la venta de 42 viviendas residenciales, lo que permitirá contar con flujos de efectivo proyectados y estructurados a corto plazo. Esta estrategia fortalece la posición financiera de Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. (IGE), asegurando que los recursos sean gestionados de manera eficiente en función del desarrollo y comercialización del proyecto.

2. Gestión Eficiente del Desarrollo

La ejecución del proyecto seguirá una planificación detallada para garantizar la entrega oportuna y la calidad de las viviendas, cumpliendo con altos estándares constructivos y comerciales. Esto permitirá maximizar el valor de los activos, garantizar la satisfacción de los compradores y contribuir a la sostenibilidad financiera del desarrollo.

3. Sostenibilidad Financiera

Los ingresos proyectados por la venta de las viviendas permitirán mantener un equilibrio financiero sólido, respaldados por el financiamiento obtenido mediante la emisión de tokens PRMI. Esta estructura de capital facilita una ejecución ágil del proyecto, mitiga riesgos financieros y refuerza la capacidad del desarrollo para adaptarse a las dinámicas del mercado inmobiliario.

4. Respaldo y Solidez del Emisor

IGE mantiene una estructura financiera alineada con la ejecución del proyecto, respaldada por la emisión de tokens PRMI y un contrato de cesión de derechos económicos. Este contrato garantizará que los ingresos generados sean destinados prioritariamente al cumplimiento de las condiciones pactadas con los inversionistas, proporcionando transparencia y seguridad en la administración de los derechos económicos.

5. Crecimiento del Mercado Inmobiliario Residencial

La ubicación estratégica de Premier Zaragoza, en el municipio de Zaragoza, La Libertad, representa una oportunidad de inversión dentro de un mercado inmobiliario con proyección de crecimiento:

- **Desarrollo de infraestructura en la Zona:** Mejoras en carreteras y accesibilidad entre San Salvador y Surf City incrementan el atractivo de la zona, beneficiando proyectos como Premier Zaragoza.
- **Proximidad a Surf City:** El crecimiento del turismo y las inversiones en la costa salvadoreña han aumentado la demanda de propiedades residenciales y recreativas, impulsando la valorización del área.
- **Interés de inversionistas:** La combinación de ubicación estratégica, infraestructura y calidad del desarrollo convierte a Premier Zaragoza en un proyecto atractivo para compradores de clase media-alta e inversionistas que buscan propiedades con alto potencial de valorización.

Conclusión

El proyecto Premier Zaragoza se posiciona como una oportunidad sólida dentro del mercado inmobiliario, respaldado por una planificación financiera estructurada, un modelo de negocio con flujos de ingresos previsible y una demanda creciente en la zona. La combinación de una estrategia de financiamiento diversificada, un enfoque en calidad y la ubicación privilegiada, refuerzan su atractivo para inversionistas y compradores.

Garantías de token

La emisión del token PRMI estará respaldada por un Contrato de Cesión de Derechos Económicos sobre los ingresos futuros derivados de la comercialización de las 42 viviendas residenciales del Proyecto Premier Zaragoza. Este contrato, otorgado por Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. (IGE) como emisor de la emisión, establecerá que los flujos generados por dicha comercialización serán aplicados conforme a la prelación contractual vigente, dando prioridad al cumplimiento de las obligaciones financieras asumidas con el acreedor institucional. Solo los flujos remanentes, una vez satisfechas dichas obligaciones, podrán destinarse al cumplimiento de los derechos económicos de los inversionistas titulares de tokens PRMI.

En virtud del financiamiento bancario obtenido por el Emisor en mayo de 2025, se informa que los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el Proyecto Premier Zaragoza —es decir, los inmuebles generadores de los flujos futuros cedidos— podrán ser objeto de gravamen, total o parcial, mediante hipoteca a favor del acreedor financiero.

Si bien dichos gravámenes no alteran la vigencia ni la estructura formal del Contrato de Cesión de Derechos Económicos, el cual recae exclusivamente sobre los ingresos futuros derivados de la comercialización del proyecto, sí introducen un riesgo relevante para la efectividad práctica de estos derechos. En caso de incumplimiento por parte del Emisor, el acreedor financiero podría ejecutar las garantías hipotecarias, lo que podría afectar directamente la continuidad del proyecto o la disponibilidad de los flujos proyectados.

Por tanto, aunque los derechos económicos de los tenedores de tokens PRMI siguen siendo válidos contractualmente, su ejercicio queda condicionado a la existencia de excedentes luego de cumplidas las obligaciones preferentes derivadas del financiamiento bancario.

Características del Contrato de Cesión de Derechos Económicos

1. Prioridad en la Asignación de Recursos

- Los ingresos generados por la comercialización de las viviendas serán aplicados conforme a la prelación contractual establecida, priorizando el cumplimiento de las obligaciones financieras asumidas por el Emisor con la entidad acreedora. Solo los flujos remanentes, una vez cubiertas dichas obligaciones, podrán destinarse al cumplimiento de los derechos económicos de los tenedores de tokens PRMI, conforme al Contrato de Cesión de Derechos Económicos.
- Una vez finalizada la emisión y completada la comercialización del proyecto, el auditor externo designado revisará los estados financieros del emisor para determinar si existen ingresos netos disponibles. Con base en dicha revisión, el Administrador de la Emisión validará si procede una posible distribución de beneficios entre los tenedores de tokens PRMI.

2. Respaldo Legal y Seguridad para los Inversionistas

- La cesión de derechos económicos proporciona una base legal sólida y verificable, asegurando la trazabilidad de los flujos de ingresos y la protección de los intereses de los inversionistas conforme al marco normativo aplicable.

3. Supervisión y Transparencia en la Administración de los Ingresos

- El Administrador de la Emisión será responsable de supervisar y validar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato, asegurando que los ingresos sean utilizados conforme a lo establecido.

- La distribución de beneficios, si los hubiere, se realizará únicamente una vez verificado que se han cubierto todas las obligaciones contractuales asumidas por el Emisor, incluyendo aquellas derivadas del financiamiento Institucional vigente. Esta distribución estará sujeta a la disponibilidad de ingresos netos remanentes conforme a los términos del Contrato de Cesión de Derechos Económicos.
- La plataforma de comercialización del PSAD Fintech Americas, S.A. de C.V. garantizará seguridad, trazabilidad y transparencia en la gestión de los ingresos y cualquier posible distribución.

4. Mecanismos en Caso de Incumplimiento

- En caso de que el emisor no cumpla con las condiciones establecidas en el contrato, el Administrador de la Emisión estará facultado para activar los mecanismos necesarios que garanticen la protección de los derechos económicos de los inversionistas, conforme a la legislación vigente.
- Se establecerán mecanismos de monitoreo y auditoría semestrales para verificar el correcto cumplimiento de la administración de los flujos de ingresos.

Exclusividad de la Garantía

- La cesión de derechos económicos estará limitada exclusivamente a los ingresos generados por la comercialización de las viviendas del Proyecto Premier Zaragoza.
- No obstante, conforme a los términos del financiamiento Institucional vigente, dichos ingresos estarán sujetos a una prelación de pagos que otorga prioridad al acreedor financiero. Solo los flujos remanentes, una vez atendidas esas obligaciones, podrán destinarse al cumplimiento de los derechos económicos de los tenedores de tokens.

Términos Adicionales y Transparencia

Los términos detallados del Contrato de Cesión de Derechos Económicos y otros acuerdos relevantes están disponibles para consulta en el **Anexo VI – Contratos Relevantes**.

Este esquema proporciona un respaldo tangible y verificable para los inversionistas, garantizando el cumplimiento de las obligaciones financieras y reforzando la confianza en la emisión del token PRML.

Disposiciones contractuales de protección al inversionista (Covenants)

Covenants Positivos (Obligaciones del Emisor):

Con el objetivo de proteger los derechos de los inversionistas durante la vigencia de la emisión, Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. implementará mecanismos de control y supervisión de la operación financiera, administrativa y comercial del proyecto Premier Zaragoza. Estas disposiciones incluirán obligaciones positivas de cumplimiento por parte del emisor y

restricciones operativas diseñadas para preservar la integridad de los flujos vinculados al token PRMI.

Obligaciones del emisor:

- Se emitirán Informes periódicos sobre el uso de los fondos recaudados mediante la colocación del token PRMI, con acceso para los inversionistas.
- Se presentarán estados financieros del proyecto de forma semestral, incluyendo detalle del avance de obra, comercialización y situación financiera.
- Se realizarán auditorías financieras externas cada seis meses, a cargo de una firma independiente designada por la Junta General de Accionistas de IGE.

Restricciones del emisor:

- No se podrán distribuir beneficios económicos a los tenedores de tokens PRMI, si los hubiere, sin haber verificado previamente que los ingresos netos disponibles cumplen con las condiciones establecidas en el DIR.
- La comercialización de las viviendas deberá realizarse exclusivamente conforme al plan establecido en este DIR, y los ingresos deberán ser destinados de forma prioritaria al cumplimiento de los compromisos establecidos en el DIR.

Restricciones Contractuales para Asegurar los Flujos de los Activos Subyacentes

Para garantizar una asignación adecuada de los flujos derivados de la venta de las 42 viviendas del Proyecto Premier Zaragoza, Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. (IGE) ha establecido que dichos ingresos estarán sujetos a un contrato de cesión de derechos económicos. No obstante, conforme al financiamiento institucional vigente, estos flujos atenderán primero las obligaciones con el acreedor financiero, y únicamente los remanentes podrán destinarse al cumplimiento de los derechos económicos de los tenedores de tokens PRMI.

1. Restricciones Financieras

- **Aplicación de los Flujos Generados:** Los ingresos provenientes de la comercialización de las viviendas del proyecto serán aplicados en primer lugar al cumplimiento de las obligaciones asumidas con el acreedor financiero. Solo los flujos remanentes, una vez satisfechas dichas obligaciones, podrán ser destinados al cumplimiento de los derechos económicos de los tenedores de tokens PRMI. Esto garantiza que los inversionistas reciban su participación proporcional en los ingresos netos generados por la venta de las viviendas antes de destinarse a otros compromisos financieros del emisor.
- **Prioridad y Aplicación de Ingresos:** IGE destinará los ingresos generados por la comercialización de las viviendas, en primer lugar, al cumplimiento de las obligaciones asumidas con el acreedor financiero. Una vez satisfechas dichas obligaciones, los flujos

remanentes podrán aplicarse al cumplimiento de los derechos económicos de los tenedores de tokens PRMI, conforme a la estructura financiera definida en la emisión.

2. Restricciones No Financieras

- **Estrategia de Comercialización:** La venta de las viviendas deberá seguir un plan estructurado de comercialización, alineado con los objetivos de la emisión. Esto asegurará la maximización de ingresos, el cumplimiento del cronograma de ventas y la optimización de los flujos financieros proyectados.
- **Mantenimiento del Valor de los Activos:** Hasta su comercialización, IGE se compromete a mantener la integridad y el valor de las viviendas, asegurando que permanezcan en óptimas condiciones para su venta y entrega, garantizando su atractivo para compradores e inversionistas.

3. Condiciones Operativas (Hacer y No Hacer)

Condiciones de Hacer:

- Implementar la estrategia de comercialización de las viviendas de manera eficiente, asegurando que los ingresos proyectados se generen conforme al plan financiero.
- Depositar los ingresos derivados de la comercialización en cuentas segregadas, destinadas exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones de la emisión, fortaleciendo la transparencia y el control financiero.
- Reportar trimestralmente sobre el estado financiero del proyecto, incluyendo información sobre las viviendas vendidas, los ingresos generados y cualquier ajuste en la estrategia de comercialización, garantizando la actualización constante a los inversionistas.

Condiciones de No Hacer:

- No comprometer los ingresos generados por la comercialización de las viviendas mediante cesiones o garantías a terceros que no estén dentro de los términos de la emisión.
- No modificar las condiciones de comercialización sin la aprobación del Administrador de la Emisión, garantizando que los términos bajo los cuales se generan los ingresos se mantengan alineados con la estructura financiera establecida en la emisión.

Medidas Adicionales de Protección para la Emisión del Token PRMI

Para fortalecer la confianza de los inversionistas y garantizar el manejo adecuado de los flujos derivados de la comercialización de las viviendas del Proyecto Premier Zaragoza, Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. (IGE) implementará las siguientes medidas de protección:

1. Auditorías Externas Semestrales

IGE llevará a cabo auditorías externas cada seis meses para garantizar transparencia en la

administración de los flujos generados. Estas auditorías verificarán:

- El cumplimiento de las obligaciones contractuales y financieras de la emisión.
- Que los ingresos se destinen exclusivamente al pago de los derechos económicos de los tenedores de tokens PRM1.
- Que todas las transacciones se realicen conforme al contrato de cesión de derechos económicos.

2. Supervisión Continua del Contrato de Cesión de Derechos Económicos

El contrato de cesión de derechos económicos será supervisado por el Administrador de la emisión para garantizar que:

- Los ingresos sean depositados en cuentas exclusivas destinadas a la emisión.
- Se emitan reportes trimestrales con detalles financieros y de comercialización.

Con estas medidas, IGE asegura transparencia, cumplimiento normativo y una correcta administración de los recursos del Proyecto Premier Zaragoza, fortaleciendo la confianza de los inversionistas a lo largo de la emisión.

Montos Mínimos y Máximos de la Emisión

El monto mínimo de compra en la oferta principal de tokens PRM1 será de USD \$1,000.00, equivalente a la adquisición de un solo token. Este esquema accesible permitirá una participación más amplia en el proyecto Premier Zaragoza, asegurando una distribución equitativa de los derechos económicos generados por la futura comercialización de las 42 viviendas.

Durante el período de colocación, los fondos recaudados serán custodiados dentro de la infraestructura tecnológica de Fintech Americas, S.A. de C.V., en un entorno segregado vinculado exclusivamente a la emisión del token PRM1. El emisor no tendrá acceso a estos recursos hasta que se verifique el cumplimiento del monto mínimo de colocación, garantizando así la protección de los inversionistas y el cumplimiento de los términos de la oferta.

El valor total de la emisión será de USD \$3,900,000.00 (TRES MILLONES NOVECIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), y contará con un período mínimo de seis meses para la colocación del mínimo que será definido como el mismo monto de la emisión. Este plazo proporcionará flexibilidad al emisor y seguridad a los inversionistas, asegurando una colocación inicial suficiente para respaldar la ejecución del proyecto.

Mecanismo de Reembolso en Caso de No Alcanzar el Monto Mínimo

Si al finalizar el período de colocación no se alcanza el monto mínimo de USD \$3,900,000.00, la oferta no entrará en vigencia y se procederá con el reembolso del capital invertido a los participantes iniciales, conforme a los términos y condiciones establecidos en el Documento de Información Relevante (DIR).

Este reembolso no incluirá rendimientos, dado que la emisión no habrá entrado en operación.

Para garantizar transparencia y seguridad en el proceso, el Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) gestionará la devolución íntegra de los fondos mediante el siguiente procedimiento:

1. **Notificación a inversionistas:** Se informará a los participantes sobre el inicio del proceso de reembolso.
2. **Verificación de aportes:** Se validarán los montos invertidos a través de la plataforma.
3. **Reembolso directo:** Los fondos serán devueltos a las cuentas bancarias o billeteras digitales registradas.
4. **Plazo de devolución:** El proceso se completará en un máximo de 15 días hábiles tras la finalización del período de colocación.

Este mecanismo garantizará la protección de los inversionistas, asegurando que los recursos sean administrados de manera eficiente y conforme a las mejores prácticas del mercado. Reforzará la confianza en la emisión del token PRM1 y en la viabilidad del Proyecto Premier Zaragoza.

Plazo de la Emisión y Estructuración

La emisión de tokens PRM1 tendrá un plazo definido de hasta 24 meses. Al finalizar este período, los tokens serán eliminados del registro digital una vez que se haya realizado el pago completo de los ingresos netos, asegurando así la correcta liquidación de las obligaciones hacia los tenedores de los tokens y el cumplimiento del propósito financiero y administrativo de la emisión.

Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. (IGE), como emisor, se reserva el derecho de eliminar tokens en circunstancias excepcionales que puedan comprometer la integridad de la emisión.

Estas situaciones incluyen, pero no se limitan a:

- Ciberataques o vulneraciones de seguridad digital que afecten el registro de los tokens o los flujos asociados.
- Solicitudes legales o regulatorias emitidas por autoridades competentes que requieran ajustes en la emisión.

En caso de que se active este mecanismo, IGE se compromete a:

- Reembolsar a los tenedores de tokens el valor correspondiente a su inversión inicial, tomando en cuenta los ingresos generados hasta la fecha.
- Descontar los pagos previamente efectuados a los inversionistas por concepto de distribución de ingresos netos, asegurando un proceso equitativo y transparente.

Este esquema proporciona un marco de seguridad y flexibilidad que permite al emisor actuar con rapidez ante eventos imprevistos, protegiendo los intereses de los inversionistas y garantizando la estabilidad operativa de la emisión. Al mismo tiempo, refuerza la confianza de los participantes al demostrar un compromiso con la integridad y sostenibilidad del proyecto, incluso en circunstancias extraordinarias.

Plataforma de negociación del token

Los tokens PRMI se negociarán dentro de la plataforma de Fintech Americas, S.A. de C.V., registrada como Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) en la Comisión Nacional de Activos Digitales de El Salvador. Esta plataforma garantiza transparencia, seguridad y accesibilidad para los inversionistas durante el proceso de comercialización y negociación de los tokens (<https://monetae.io/>)

Comerciabilidad del token

El token PRMI contará con un mercado primario, disponible desde el inicio de la emisión, y un mercado secundario, el cual se habilitará seis meses después de la fecha de inicio de la emisión. Ambos mercados serán desarrollados en la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), Fintech Americas, S.A. de C.V., garantizando transparencia, seguridad y accesibilidad para los inversionistas.

Contratos inteligentes y tecnología a utilizar

Los contratos inteligentes utilizados en esta emisión están desplegados en la blockchain de Polygon, siguiendo el estándar ERC-20F. Estos contratos han sido auditados para garantizar seguridad y conformidad con las normativas aplicables. Se han asignado y revocado roles específicos dentro del contrato, permitiendo un control granular sobre operaciones críticas como la emisión de tokens y la gestión de permisos.

Para garantizar un entorno seguro y controlado, se ha implementado un contrato Allowlist, que gestiona y controla quiénes pueden interactuar con el token PRMI. Este mecanismo asegura que únicamente los participantes autorizados puedan realizar transacciones con los tokens, brindando un nivel adicional de seguridad y confianza en la emisión.

Además, se utiliza un contrato ERC-20 Auditor, que actúa como punto de validación on-chain y garantiza la transparencia de todas las transacciones relacionadas con la emisión. Este contrato audita los movimientos del token y facilita un registro inmutable de todas las actividades, ayudando a prevenir fraudes y a asegurar la correcta distribución de los flujos financieros.

La blockchain Polygon fue seleccionada por sus ventajas en escalabilidad, bajos costos de transacción y compatibilidad con la Máquina Virtual de Ethereum (EVM), facilitando la interoperabilidad con otras plataformas y aplicaciones descentralizadas.

El sistema tecnológico de la emisión está basado en una arquitectura hexagonal sobre AWS, con microservicios que proporcionan escalabilidad y alta disponibilidad. El signer está alojado en Microsoft Azure, asegurando la firma de transacciones en un entorno seguro. La custodia de los activos digitales se realiza a través de Monetae, utilizando proveedores como Fireblocks, que emplea políticas avanzadas de seguridad y permite la recuperación de claves privadas mediante

un sistema de backup. Las políticas de transacciones y permisos están diseñadas para garantizar una interacción controlada con los contratos inteligentes.

Restricciones de Venta

Las restricciones de venta en la plataforma de Fintech Americas, S.A. de C.V. están diseñadas para cumplir con todos los lineamientos regulatorios y garantizar la seguridad y control de las transacciones. Entre las tecnologías avanzadas implementadas se incluyen MPC Wallets, Fireblocks y el sistema Allowlist.

Todos los usuarios deben completar un proceso riguroso de registro y verificación de identidad (KYC). Esto incluye la presentación de documentos de identificación y respaldos financieros que garantizan el cumplimiento de estándares regulatorios y de seguridad.

Adicionalmente, se implementa tecnología de Geofencing, que previene que actores ubicados en jurisdicciones de alto riesgo puedan adquirir los tokens. Además, el contrato inteligente Allowlist regula y limita quiénes pueden interactuar con el token PRM1, permitiendo únicamente a usuarios autorizados realizar transacciones y previniendo accesos no permitidos.

Los tokens no podrán ser adquiridos ni distribuidos por personas o entidades sancionadas, ni a favor de estas, ni por residentes de países incluidos en listas de sanciones internacionales.

Instituciones Financieras y Plataformas Digitales

La liquidación de la emisión se realiza exclusivamente a través de la plataforma de Fintech Americas, S.A. de C.V. (Monetae), registrada como Proveedor de Servicios de Activos Digitales con el número de registro PSAD-0018. Monetae es reconocida por sus altos estándares de seguridad y transparencia, actuando como puente entre las finanzas tradicionales y el ecosistema digital.

Custodia de Activos Digitales

La custodia de los tokens PRM1 es gestionada por Monetae utilizando la infraestructura avanzada de Fireblocks, una plataforma líder en el ecosistema Web3. Fireblocks implementa:

- **MPC-CMP (Cómputo Seguro Multipartito):** Las claves privadas nunca se almacenan en un solo lugar, garantizando seguridad avanzada.
- **Motor de políticas:** Permite personalizar accesos y límites para prevenir intentos de ataque.
- **Billeteras multifirma:** Requieren la participación conjunta de Fireblocks y Monetae para autorizar transacciones, asegurando un proceso distribuido y seguro.

Fireblocks cuenta con certificaciones internacionales de seguridad, como ISO 27001, 27017 y 27018, garantizando que su infraestructura opera bajo los más altos estándares de la industria.

Conformidad Regulatoria

Monetae cumple con los reglamentos establecidos en la Ley de Proveedores de Servicios de Activos Digitales de El Salvador, asegurando un entorno seguro y conforme a los requisitos normativos. Sus procesos incluyen:

- KYC (Conozca a su Cliente)
- AML (Prevención de Lavado de Dinero)
- KYT (Monitoreo de Transacciones)

Prevención de Riesgos

Monetae emplea tecnología de Chainalysis, una plataforma líder en inteligencia blockchain, para prevenir la entrada de activos fraudulentos. Este sistema analiza las transacciones en la blockchain, detectando actividades sospechosas y asegurando que todos los fondos custodiados estén protegidos contra riesgos y amenazas.

Contratos inteligentes a utilizar

Función	URL
Smart contract	https://polygonscan.com/address/0x1C7f035476ae3d9f09f0fe9001Ee08C8E6751A85
TokenTracker	https://polygonscan.com/token/0x1c7f035476ae3d9f09f0fe9001ee08c8e6751ab5
Admin	https://polygonscan.com/address/0x3E72F63A9E83Ece1AC5D432ABD3Eb4366e3E3c35
Mint	https://polygonscan.com/address/0x3E72F63A9E83Ece1AC5D432ABD3Eb4366e3E3c35
Burn	https://polygonscan.com/address/0x3E72F63A9E83Ece1AC5D432ABD3Eb4366e3E3c35
Pause	https://polygonscan.com/address/0x3E72F63A9E83Ece1AC5D432ABD3Eb4366e3E3c35

Wallets del Proyecto PRM1

- **Wallet Emisor PRM1:** 0x39e1e5020E26F2784a4a180fC89fBBC7913d475f
- **Wallet Administrador PRM1:** 0x3E72F63A9E83Ece1AC5D432ABD3Eb4366e3E3c35

Contratos Inteligentes y Seguridad Tecnológica

En el marco de esta emisión, se implementarán contratos inteligentes basados en el estándar ERC-20F, diseñados y auditados para garantizar los más altos estándares de seguridad, cumplimiento regulatorio y eficiencia operativa.

Estándar ERC-20F

El contrato inteligente principal que regirá la emisión, gestión y transferencia de los tokens está basado en el estándar ERC-20F. Este estándar, ampliamente adoptado, ha sido optimizado para ofrecer flexibilidad, seguridad y compatibilidad con las normativas vigentes, incluyendo la Ley de

Activos Digitales de El Salvador. Al ser compatible con ERC-20, permite la interoperabilidad con otras redes EVM, asegurando una integración fluida con diversas plataformas y servicios blockchain.

Funcionalidades del Contrato

- **Emisión y Gestión de Tokens:** Los tokens se emitirán directamente en la blockchain de Polygon, representando derechos sobre activos subyacentes, como los flujos de efectivo derivados de la comercialización de viviendas del proyecto Premier Zaragoza.
- **Cumplimiento Normativo:** El estándar ERC-20F incluye funciones avanzadas para la gestión de listas blancas y negras, asegurando que solo los participantes verificados puedan poseer o transferir tokens.
- **Roles y Permisos:** Se pueden asignar roles específicos (administrador, minter, burner) para controlar y gestionar las operaciones del contrato, garantizando que solo actores autorizados ejecuten acciones críticas.
- **Seguridad y Auditoría:** Los contratos han sido auditados por OpenZeppelin para identificar y mitigar posibles vulnerabilidades. Además, medidas de seguridad como el Multi-Party Computation (MPC) y sistemas de múltiples firmas refuerzan la integridad de los activos tokenizados.

Interoperabilidad y Flexibilidad

El contrato inteligente es interoperable con otros estándares EVM, permitiendo integración con plataformas DeFi, exchanges y servicios blockchain. Además, los contratos están optimizados para soportar transacciones gasless, mejorando la experiencia del usuario y facilitando la adopción.

Tecnología Utilizada

Red Blockchain

La emisión de activos digitales se realizará en la blockchain de Polygon, una red carbono neutro conocida por su capacidad de procesar transacciones rápidas y económicas. Su compatibilidad con la Máquina Virtual de Ethereum (EVM) facilita una integración fluida y eficiente con otras plataformas.

Algoritmo de Consenso

El proyecto se apoya en el algoritmo Proof of Stake (PoS) de Polygon, que ofrece validación segura y eficiente, reduciendo significativamente el consumo de energía y promoviendo la sostenibilidad de la red.

Custodia de Activos Digitales

Sistema de Custodia

Los activos digitales se custodiarán mediante un sistema seguro que utiliza bóvedas de custodia

(Vaults) gestionadas mediante una warm wallet. Este sistema incluye:

- Autenticación multifactor.
- Roles de usuario verificados.
- Gestión de claves privadas fragmentadas bajo un esquema de Multi-Party Computation (MPC).

Gestión de Backups

La custodia incluye un sistema avanzado de gestión de backups para proteger las claves privadas:

- **Cliente (Quórum Configurable):** Un grupo de usuarios seleccionados debe aprobar la recuperación de claves.
- **HSM Offline:** Un módulo de seguridad de hardware que almacena una parte de la clave en un entorno desconectado.
- **AWS KMS:** Un servicio en la nube que gestiona otra parte de la clave de manera segura.

El proceso de recuperación utiliza AWS Nitro Enclave para ensamblar las claves de manera segura. Este sistema garantiza que las claves privadas nunca estén expuestas en su totalidad, protegiéndolas de posibles amenazas externas.

Certificaciones y Cumplimiento

La solución de custodia, respaldada por Fireblocks, cuenta con certificaciones internacionales de seguridad como ISO 27001, 27017 y 27018, garantizando los más altos estándares de protección y confiabilidad.

Seguridad y Normativa

El Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), Fintech Americas, S.A. de C.V., es responsable de la gestión de los activos digitales y el cumplimiento normativo bajo la Ley de Proveedores de Servicios de Activos Digitales de El Salvador. Su sistema integra procesos avanzados de:

- **KYC (Conozca a su Cliente).**
- **AML (Prevención de Lavado de Dinero).**
- **KYT (Monitoreo de Transacciones).**

Además, la tecnología de Chainalysis permite un análisis exhaustivo de las transacciones en blockchain, detectando actividades sospechosas y previniendo el ingreso de activos de origen ilícito. Esto asegura un entorno seguro y transparente para todos los participantes en la emisión de los tokens PRM1.

8) DESTINO DE LOS FONDOS

Uso de los fondos

Originalmente, los fondos provenientes de la emisión de tokens PRM1 estaban destinados exclusivamente al desarrollo del Proyecto Premier Zaragoza. Sin embargo, tras la formalización de un contrato de financiamiento institucional en mayo de 2025, el Emisor ha adoptado una nueva

estructura financiera que permite una mayor flexibilidad en la aplicación de los recursos obtenidos.

En adelante, el financiamiento derivado de la presente emisión podrá ser utilizado para el desarrollo de múltiples proyectos estratégicos impulsados por Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. (IGE), siempre que estén alineados con su objeto social y planificación corporativa. Esta diversificación responde tanto a las condiciones del financiamiento recibido como a la necesidad de optimizar la ejecución de oportunidades inmobiliarias y de inversión identificadas por la sociedad emisora.

No obstante, se mantiene como uno de los destinos prioritarios de los fondos el Proyecto Premier Zaragoza, un conjunto habitacional de 42 viviendas ubicado en Zaragoza, La Libertad, a pocos minutos de San Salvador y Surf City. Este desarrollo residencial continúa representando una de las oportunidades iniciales dentro del portafolio estratégico del Emisor.

Destinación de Fondos

Los fondos recaudados mediante la emisión de tokens PRMI podrán ser utilizados de forma flexible para financiar distintos proyectos estratégicos impulsados por Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. (IGE), conforme a su objeto social y planificación corporativa. Esta diversificación responde a la nueva estructura financiera adoptada tras la formalización de un contrato de financiamiento institucional en mayo de 2025, el cual ha redefinido los lineamientos de uso y aplicación de los recursos provenientes de la emisión.

Entre los principales usos previstos se incluyen:

1. **Financiar el desarrollo de proyectos estratégicos del Emisor**, incluyendo el Proyecto Premier Zaragoza:
 - Preparación de terrenos e instalación de infraestructura básica.
 - Diseño, desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios u otras inversiones alineadas al objeto social de IGE.
 - Costos de urbanización, servicios y obras complementarias.
2. **Cubrir los costos operativos y comerciales:**
 - Gestión administrativa, estructuración y comercialización de los proyectos implementados.
 - Gastos asociados a la formalización de ventas o contratos vinculados a los activos generadores de flujo.
3. **Optimizar la generación de ingresos y sostenibilidad financiera:**
 - Implementación de estrategias de venta, alianzas comerciales y financiamiento complementario.
 - Gestión del capital de trabajo y reservas necesarias para el cumplimiento de las

obligaciones contractuales asumidas por el Emisor.

Impacto Estratégico del Proyecto

La estructura de esta emisión permite al Emisor consolidar un portafolio de inversiones con visión estratégica, posicionándolo como actor relevante en la integración de activos digitales en el sector inmobiliario salvadoreño. En este contexto, la emisión de tokens PRMI contribuirá a:

1. Incrementar la eficiencia financiera y operativa mediante la desintermediación de procesos.
2. Ampliar el espectro de inversionistas a través de una estructura moderna, flexible y digitalizada.
3. Fortalecer la percepción de valor de los proyectos ejecutados, al incorporar tecnología blockchain como elemento de confianza, trazabilidad y transparencia.

Consideraciones Adicionales

Se advierte a los potenciales inversionistas que, como consecuencia del financiamiento institucional recibido por el Emisor, los flujos económicos generados por los proyectos financiados con los recursos provenientes de esta emisión estarán sujetos a una prelación de pagos a favor del acreedor financiero. En virtud de esta estructura, el cumplimiento de los derechos económicos de los tenedores de tokens PRMI dependerá exclusivamente de la existencia de excedentes liquidados una vez cubiertas, en su totalidad, las obligaciones derivadas del referido financiamiento, incluyendo capital, intereses y demás gastos financieros contractualmente reconocidos.

Conclusión

La emisión de tokens PRMI constituye una herramienta financiera versátil para la ejecución de proyectos estratégicos de IGE, permitiendo asignar recursos conforme a criterios de oportunidad, rentabilidad y alineación con los objetivos corporativos. Premier Zaragoza será uno de los proyectos priorizados dentro del portafolio inicial, sin excluir la incorporación de nuevas iniciativas conforme a la planificación dinámica del Emisor.

Control Interno de Administración de Fondos

Para garantizar la correcta administración y uso eficiente de los fondos obtenidos a través de la emisión de tokens PRMI, Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. (IGE) implementará los siguientes mecanismos de control interno, diseñados para cumplir con las mejores prácticas financieras y regulatorias:

I. Depósito de Fondos Recaudados

Los fondos provenientes de la emisión serán depositados exclusivamente en las cuentas bancarias de IGE, sujetas a auditoría externa. Estas auditorías certificarán tanto la fecha como

los montos de los ingresos relacionados con la emisión, asegurando transparencia y trazabilidad en el manejo de los fondos.

2. Sistema de Autorización y Aprobación

Todo desembolso o pago relacionado con la ejecución del proyecto Premier Zaragoza requerirá autorización previa de niveles jerárquicos dentro de la organización, como el Gerente Financiero o el Representante Legal de IGE. Cada autorización estará respaldada por documentación justificativa que detalle el destino y propósito de los desembolsos.

3. Supervisión del Administrador de la Emisión

El administrador de la emisión, debidamente autorizado por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD), supervisará el uso de los fondos, asegurando que estén alineados con los objetivos específicos de la emisión. Además, se encargará de emitir informes trimestrales que serán puestos a disposición de los inversionistas y de las autoridades regulatorias, garantizando una gestión transparente y confiable.

4. Rol del Auditor Externo y Auditorías Periódicas

La Junta General de Accionistas de IGE designará anualmente a una firma auditora independiente para realizar auditorías externas semestrales. Estas auditorías tendrán los siguientes objetivos:

- Verificar que los fondos sean utilizados conforme a los objetivos del proyecto y las disposiciones contractuales establecidas.
- Garantizar transparencia y cumplimiento regulatorio mediante informes basados en estándares internacionales.
- Supervisar la correcta implementación de las políticas de control interno, asegurando la alineación con los compromisos adquiridos en la emisión. Los informes emitidos por la auditoría serán clave para fortalecer la confianza de los inversionistas y las autoridades regulatorias.

5. Cumplimiento Regulatorio

IGE garantizará que todos los mecanismos de control interno cumplan estrictamente con las disposiciones legales y regulatorias aplicables, especialmente aquellas dictadas por la CNAD.

6. Monitoreo Continuo

Se implementarán herramientas tecnológicas avanzadas para el monitoreo en tiempo real de los flujos financieros, permitiendo identificar y abordar posibles irregularidades de manera inmediata.

Partes interesadas involucradas

PARTICIPANTES	
Emisor	<p>Inversiones Globales Estrategicas, S.A. de C.V.</p> <p>Blvd. De Los Próceres, Torre Cuscatlán, Nivel 8, oficina 4, Antiguo Cuscatlán, La Libertad Este, La Libertad.</p> <p>Sitio web: https://premier-realestate.net/</p> <p>Número de registro CNAD: EAD-0012</p> <p>Persona designada de contacto: Jorge Alberto Parrillas Gómez</p> <p>Teléfono de contacto: (+503) 2521-6442 y (+503) 7018-0428</p> <p>Correo electrónico de contacto:</p> <p>administracion@inversionesglobalescv.com</p> <p>informacion_ige@gmail.com</p>
Estructurador de la emisión	<p>Fintech Americas, S.A. de C.V.</p> <p>Avenida Las Dallas #7, Poligono 5, Urbanización San Francisco, San Salvador, El Salvador.</p> <p>PSAD-0018</p> <p>Persona designada de contacto: Arturo Alexander Monterrosa</p> <p>Teléfono de contacto: +503 7222-1430</p> <p>Correo electrónico de contacto: info@monetae.io</p> <p>Sitio web: https://monetae.io</p>
Proveedor De Servicios De Activos Digitales	<p>Fintech Americas, S.A. de C.V.</p> <p>Avenida Las Dallas #7, Poligono 5, Urbanización San Francisco, San Salvador, El Salvador.</p> <p>PSAD-0018</p> <p>Persona designada de contacto: Arturo Alexander Monterrosa</p> <p>Teléfono de contacto: +503 7222-1430</p> <p>Correo electrónico de contacto: info@monetae.io</p> <p>Sitio web: https://monetae.io</p>
Certificador de Activos Digitales	<p>TR Capital, S.A. de C.V.</p> <p>Calle Cuscatlán, #4312, Col. Escalón, San Salvador, El Salvador.</p> <p>https://www.trcapital.net/</p> <p>Número de Registro CNAD - CERT - 0003</p> <p>Persona designado de contacto: Héctor Ramón Torres Córdova</p> <p>Teléfono de contacto: +503 2538-6360</p> <p>Correo electrónico de contacto: info@trcapital.net</p>

<p>Asesor Legal</p>	<p>Lex Global, S.A. de C.V. Calle Padres Aguilar, 437 colonia Escalón, San Salvador Centro, San Salvador. www.lexglobal.com.sv Persona designada de contacto: Sigfredo Edgardo Figueroa Cruz Teléfono de contacto: +503 2263-1587 Correo electrónico de contacto: sfigueroa@lexglobal.com.sv</p>
<p>Auditor Externo</p>	<p>Cornejo & Umaña, Ltda. De C.V. Urbanización Cumbres de la Escalón, Avenida Las Cumbres, No 5 L, Colonia Escalón San Salvador. https://russellbedford.com.sv/ Persona designada de contacto: Luis Alfredo Cornejo Martínez Teléfono de contacto: +503 2264-5604 Correo electrónico de contacto: info@russellbedford.com.sv</p>

Política de supervisión y control

- Política interna de prevención contra el blanqueo de capitales del Emisor

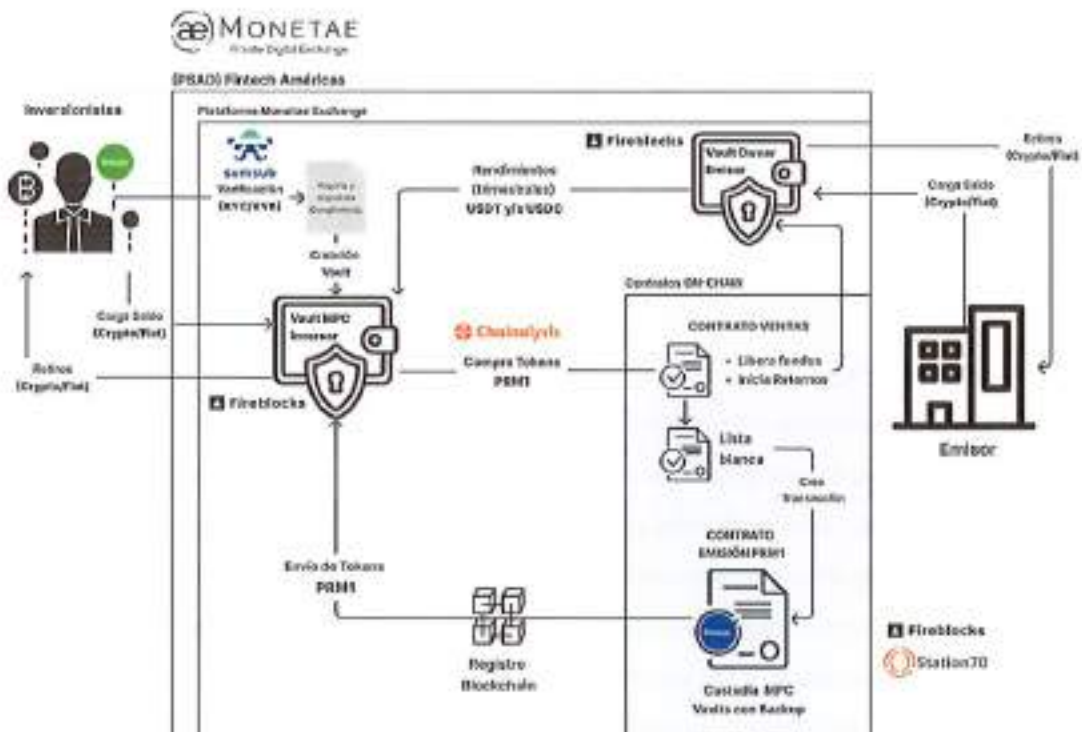
Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. cuenta con una política interna robusta que establece directrices y procedimientos claros para prevenir y combatir el blanqueo de capitales. Esta política asegura el estricto cumplimiento de la Ley contra el Lavado de Dinero y Activos de El Salvador, su reglamento, las normas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y las Recomendaciones del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI).

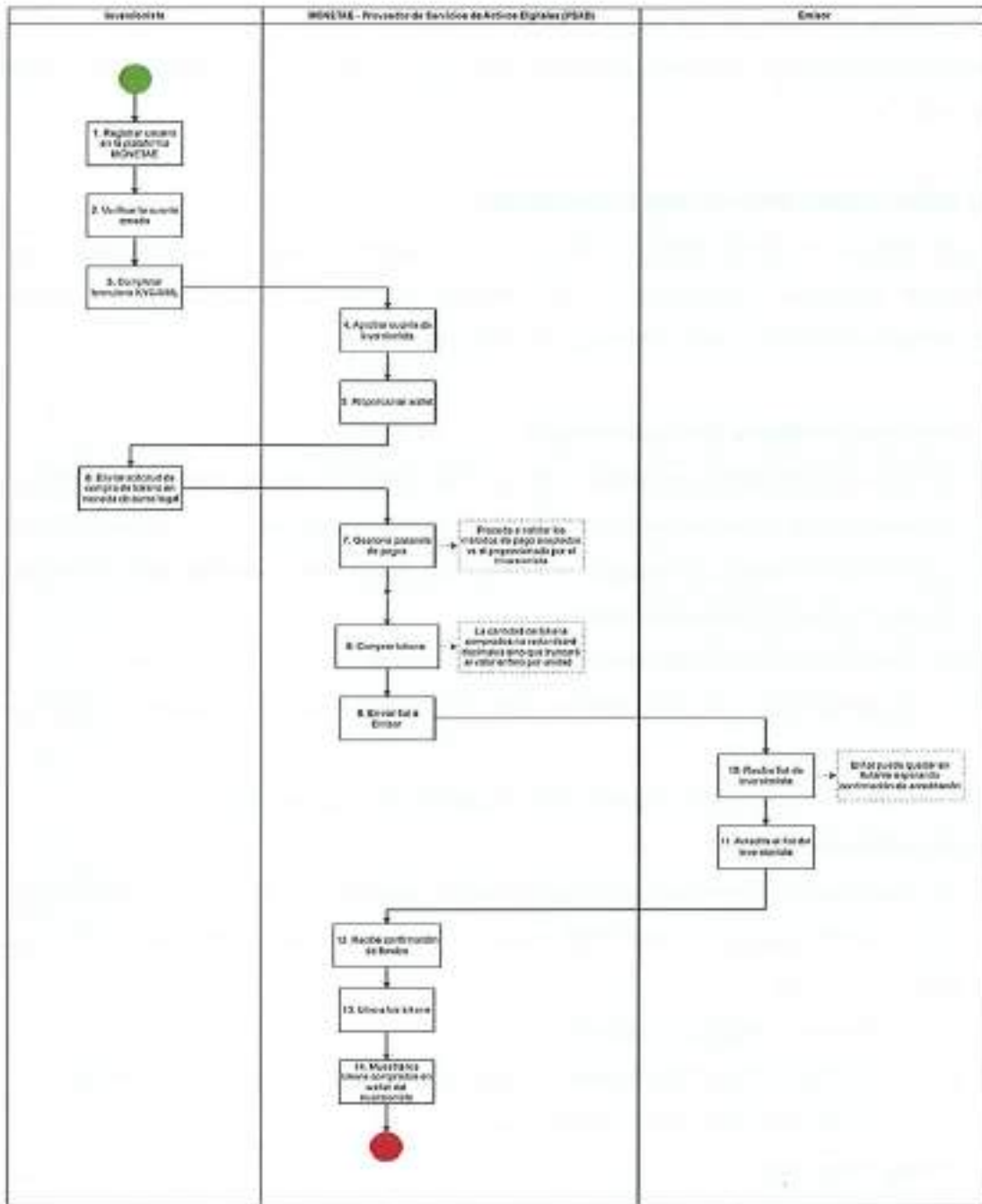
La política implementa controles específicos orientados a prevenir, detectar y reportar cualquier operación que pudiera estar relacionada con el lavado de dinero, el financiamiento del terrorismo o la proliferación de armas de destrucción masiva.

De esta manera, Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. reafirma su compromiso con la transparencia, la ética empresarial y el cumplimiento normativo en todas sus operaciones, garantizando un entorno seguro y confiable tanto para inversionistas como para las partes involucradas en la emisión de tokens PRM1.

9) FLUJO DE TOKENS DENTRO DE LA PLATAFORMA DE COMERCIALIZACIÓN

Flujo de los tokens en la plataforma de Fintech Americas, S.A. de C.V.





Las Políticas de Protección de Datos y Gestión de Activos Digitales y de Custodia de Activos Digitales, del PSAD que comercializa los tokens; se pueden consultar en el **ANEXO VII – POLÍTICAS DEL PSAD**.

10) TECNOLOGÍA Y ESTÁNDARES SUBYACENTES

La emisión de este activo digital se basa en una sofisticada infraestructura tecnológica que combina seguridad, transparencia y cumplimiento normativo, aprovechando tecnologías blockchain, servicios en la nube y herramientas especializadas:

1. Contratos Inteligentes (Smart Contracts):

Los contratos inteligentes implementados en esta emisión están desplegados en la blockchain de Polygon, utilizando el estándar ERC-20F. Estas herramientas automatizan la ejecución de los términos contractuales, garantizando transparencia, trazabilidad y cumplimiento normativo. Entre sus funciones principales destacan:

- Gestión de emisión, transferencia y liquidación de tokens.
- Implementación de listas blancas (Allowlist) para restringir el acceso a usuarios autorizados.
- Auditoría on-chain para registrar cada transacción de manera inmutable.

2. Blockchain de Polygon:

La emisión del token PRMI se basa en la red Polygon, seleccionada por su escalabilidad, bajos costos de transacción y compatibilidad con la Máquina Virtual de Ethereum (EVM). Esta blockchain ofrece:

- Transacciones rápidas y económicas.
- Soporte para aplicaciones descentralizadas y plataformas compatibles con Ethereum.
- Sostenibilidad al ser una red carbono neutro.

3. Protocolo ERC-20F:

El estándar ERC-20F asegura flexibilidad, interoperabilidad y cumplimiento normativo para la emisión de tokens PRMI. Este protocolo incluye:

- Funciones avanzadas para la gestión de roles y permisos en el sistema.
- Restricciones para garantizar que solo usuarios verificados puedan interactuar con los tokens.
- Integración fluida con otras plataformas y servicios blockchain.

4. Custodia y Seguridad de Activos Digitales:

La custodia de los tokens PRMI será gestionada mediante un sistema robusto que incluye:

- Multi-Party Computation (MPC): Tecnología que distribuye las claves privadas entre varias partes, eliminando riesgos de un único punto de fallo.

- Custodia en billeteras seguras respaldadas por tecnologías de Fireblocks, que proporcionan múltiples capas de protección para los activos digitales.

5. Allowlist y Cumplimiento Normativo:

El contrato inteligente del token PRMI incluye un sistema de Allowlist que asegura que solo los participantes aprobados, tras completar procesos de verificación de identidad (KYC) y prevención de lavado de dinero (AML), puedan interactuar con los tokens. Este mecanismo refuerza la seguridad y evita el acceso no autorizado.

6. Procesos de Verificación con Chainalysis:

Para garantizar el cumplimiento regulatorio, se utiliza Chainalysis, una herramienta avanzada que analiza direcciones de blockchain asociadas a las transacciones del token. Esto permite:

- Identificar y bloquear actividades ilícitas.
- Proporcionar un entorno confiable para las transacciones de los tokens PRMI.

7. Infraestructura en la Nube (AWS):

El soporte tecnológico del token PRMI se encuentra en la nube de Amazon Web Services (AWS), que asegura escalabilidad, seguridad y disponibilidad. Las características clave incluyen:

- **AWS CloudFront:** Distribución global del tráfico para optimizar la experiencia del usuario.
- **AWS WAF:** Firewall avanzado para proteger contra amenazas y ataques.
- **AWS Lambda:** Gestión de funciones serverless para procesar solicitudes de la plataforma de emisión.

8. Identidad Digital con Onchain ID:

Cada token PRMI está asociado a un **Onchain ID**, una identidad digital única en la blockchain que permite:

- Verificación y autenticación de las transacciones.
- Rastreabilidad y gobernanza descentralizada en el manejo de los activos digitales.

9. Tecnología de Firma y Recuperación:

- La custodia de los activos incluye sistemas avanzados de recuperación de claves en caso de incidentes. Esto se realiza mediante herramientas como AWS Nitro Enclave, que garantiza la seguridad y disponibilidad de las claves privadas fragmentadas bajo un esquema de MPC.

En resumen, la emisión del token PRMI marca un avance significativo en la aplicación de tecnologías blockchain para el desarrollo de instrumentos financieros modernos, seguros y eficientes. Al combinar estándares avanzados de tokens como el ERC-20F, soluciones de escalabilidad en blockchain de capa 2, verificación de identidad rigurosa, análisis avanzado de transacciones, infraestructura en la nube, billeteras digitales respaldadas por activos estables y tecnología de Multi-Party Computation (MPC), esta emisión establece un ecosistema robusto,

transparente y confiable. Este enfoque innovador no solo garantiza seguridad y cumplimiento normativo, sino que también posiciona a los activos digitales como herramientas clave en el futuro de las finanzas globales.

II) RIESGOS ASOCIADOS Y GESTIÓN DE RIESGOS

Los riesgos detallados a continuación tienen como objetivo revelar los potenciales riesgos asociados con la emisión pública de los tokens PRM1, relacionadas con el proyecto Premier Zaragoza. Las estrategias de mitigación implementadas por el emisor, Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V., están diseñadas para reducir estos riesgos a niveles aceptables y pueden evolucionar a lo largo de la vida útil de los tokens para mejorar su eficacia y adaptarse a las condiciones cambiantes del mercado inmobiliario y financiero.

Es fundamental que los inversionistas realicen su propia evaluación de riesgos y desarrollen estrategias de inversión alineadas con su apetito individual por el riesgo y sus objetivos financieros personales.

Riesgos asociados con el Emisor

1. Riesgo de solvencia

- **Descripción:** Existe la posibilidad de que el emisor no pueda cumplir con sus obligaciones financieras a corto o largo plazo, especialmente durante las fases de construcción y comercialización de las viviendas.
- **Mitigación:** Mantener un flujo de caja adecuado mediante estrategias de preventa y establecer mecanismos de control financiero y operativo que permitan anticiparse a posibles desequilibrios.
- **Medida a Implementar:** Implementar una planificación financiera que asegure la disponibilidad de recursos en cada etapa del proyecto, junto con mecanismos de seguimiento financiero y divulgación periódica de información relevante para los inversionistas, con el fin de monitorear la liquidez y tomar decisiones oportunas ante cualquier desviación.

2. Riesgo de Ejecución del Proyecto

- **Descripción:** Retrasos en la construcción o sobrecostos pueden afectar la entrega de las viviendas y, por lo tanto, el retorno que los inversionistas esperan.
- **Mitigación:** Contratar contratistas calificados y establecer cronogramas de obra estrictos con supervisión constante.
- **Medida a Implementar:** Implementar un cronograma de obra con hitos específicos, supervisar el progreso mediante auditorías técnicas y establecer penalizaciones por incumplimientos en tiempos de entrega.

3. Riesgo de Demanda de Viviendas

- **Descripción:** Una baja demanda de las unidades residenciales podría retrasar el retorno de la inversión.
- **Mitigación:** Implementar estrategias de marketing efectivas dirigidas a diferentes segmentos del mercado.
- **Medida a implementar:** Diseñar campañas de marketing enfocadas en familias, inversionistas y compradores extranjeros, ofreciendo planes de financiamiento accesibles y atractivos para maximizar la demanda.

4. Riesgo de Dependencia de Ventas

- **Descripción:** La dependencia de las ventas como fuente principal de financiamiento puede generar problemas de liquidez si las ventas no avanzan según lo proyectado.
- **Mitigación:** Contar con un capital inicial sólido que permita cubrir costos clave en la construcción.
- **Medida a implementar:** Asegurar un fondo de capital inicial suficiente para las fases críticas del proyecto mientras se ejecuta una estrategia de venta proactiva.

5. Riesgo de Cambios en el Mercado Inmobiliario

- **Descripción:** Fluctuaciones en el mercado inmobiliario, como cambios en los precios de materiales o baja demanda, pueden afectar la rentabilidad del proyecto.
- **Mitigación:** Diversificar las estrategias comerciales y mantener flexibilidad en la estructura de precios.
- **Medida a implementar:** Ajustar los precios de venta según las condiciones del mercado y ofrecer paquetes de personalización y financiamiento a compradores potenciales.

6. Riesgo de Gobernanza

- **Descripción:** La falta de claridad en la estructura de gobernanza del emisor puede llevar a decisiones inconsistentes o retrasos en la toma de decisiones críticas.
- **Mitigación:** Implementar políticas de gobernanza transparentes y claras.
- **Medida a implementar:** Realizar reuniones periódicas con los accionistas y establecer procedimientos definidos para la toma de decisiones estratégicas del proyecto.

7. Riesgo de Reputación

- **Descripción:** Daños a la reputación del proyecto o del emisor pueden afectar las ventas y la confianza de los inversionistas.
- **Mitigación:** Mantener altos estándares de calidad y transparencia.
- **Medida a implementar:** Implementar políticas de cumplimiento y comunicación efectiva con inversionistas, compradores y otros stakeholders clave.

8. Riesgo de Administración

- **Descripción:** Una mala administración del proyecto puede generar retrasos, costos adicionales y afectación en la calidad de las viviendas.
- **Mitigación:** Contratar personal gerencial calificado y con experiencia en proyectos inmobiliarios.
- **Medida a Implementar:** Establecer procesos rigurosos de selección y capacitación constante del equipo administrativo y técnico del proyecto.

9. Riesgo de Incumplimiento Legal

- **Descripción:** El incumplimiento de leyes y regulaciones locales podría generar sanciones legales y retrasos en el proyecto.
- **Mitigación:** Contar con asesoría legal constante y mantenerse actualizado sobre las normativas aplicables.
- **Medida a Implementar:** Realizar revisiones legales periódicas del proyecto y asegurar el cumplimiento de todas las normativas aplicables al desarrollo y comercialización de viviendas.

10. Riesgo de Pérdida de Talento Clave

- **Descripción:** La salida de personal clave puede afectar la planificación y ejecución del proyecto.
- **Mitigación:** Implementar planes de retención y sucesión de talento.
- **Medida a Implementar:** Ofrecer incentivos, oportunidades de desarrollo profesional y planes de sucesión para garantizar la continuidad del equipo clave.

11. Riesgo de Fraude Interno

- **Descripción:** Existe la posibilidad de fraude por parte de empleados o directivos.
- **Mitigación:** Implementar controles internos sólidos y auditorías periódicas.
- **Medida a Implementar:** Establecer mecanismos de control financiero y realizar auditorías internas anuales, además de contar con supervisión externa de los procesos administrativos.

12. Riesgo de Dependencia Tecnológica

- **Descripción:** Fallos tecnológicos pueden impactar la gestión administrativa y la comercialización de las viviendas.
- **Mitigación:** Implementar sistemas de respaldo y planes de recuperación tecnológica.
- **Medida a Implementar:** Contar con sistemas de respaldo en la nube, actualizaciones periódicas y planes de contingencia ante interrupciones tecnológicas.

13. Riesgo de Prolación en la Distribución de Flujos

- **Descripción:** En virtud del financiamiento bancario recibido por el Emisor, se ha establecido contractualmente una prelación en la distribución de flujos económicos, lo cual implica que los ingresos generados por la explotación, venta o renta del proyecto serán destinados prioritariamente al cumplimiento de las obligaciones del acreedor financiero. Esto condiciona el retorno de los inversionistas a la existencia de excedentes disponibles.
- **Mitigación:** Incluir de manera clara en el Documento Informativo la estructura de prelación y sus efectos sobre los derechos económicos de los tenedores de tokens PRM1.
- **Medida a implementar:** Divulgar proyecciones financieras detalladas y un flujo de caja proyectado con escenarios de sensibilidad que muestren el impacto de la prelación sobre los posibles retornos de los inversionistas, y actualizar esta información de forma periódica.

14. Riesgo de Ejecución de Garantías Hipotecarias

- **Descripción:** Los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el Proyecto Premier Zaragoza podrán ser gravados total o parcialmente mediante hipoteca a favor del acreedor financiero. En caso de incumplimiento por parte del Emisor, existe el riesgo de ejecución de dichas garantías, lo que podría interrumpir la fuente de flujos económicos y afectar los derechos de los inversionistas.
- **Mitigación:** Establecer controles financieros rigurosos y un plan de cumplimiento puntual de las obligaciones crediticias.
- **Medida a implementar:** Manejo y control del financiamiento, pagos realizados y riesgos de incumplimiento, así como establecer alertas tempranas para detectar desviaciones en la capacidad de pago del Emisor.

15. Riesgo de Afectación Indirecta a la Cesión de Derechos

- **Descripción:** Aunque los inversionistas tienen derecho a los flujos futuros cedidos por contrato, estos derechos están condicionados a que los flujos realmente se generen. Si el proyecto se paraliza por ejecución hipotecaria o por incumplimiento financiero, los derechos económicos podrían valerse inejecutables en la práctica.
- **Mitigación:** Reforzar la redacción del contrato de cesión con cláusulas que reconozcan la prelación sin anular el derecho del inversionista en escenarios viables.
- **Medida a implementar:** Incorporar en el DIR aclaraciones sobre la subordinación práctica de los derechos económicos frente a las obligaciones crediticias, así como

establecer estrategias de reestructuración en caso de afectación grave.

16. Riesgo de Prenda sobre Tokens a Favor del Acreedor Financiero

- **Descripción:** Se habilita contractualmente la posibilidad de que los tokens PRM, una vez adquiridos por los inversionistas, puedan ser objeto de prenda voluntaria sin desplazamiento en favor del acreedor financiero. En caso de ejecución de dicha garantía, los derechos económicos podrían transferirse al acreedor o a un tercero.
- **Mitigación:** Informar a los inversionistas sobre las consecuencias legales y económicas de pignorar sus tokens.
- **Medida a implementar:** Incluir en los documentos informativos advertencias claras sobre los riesgos de prenda.

Riesgos asociados a la oferta de Activos Digitales

1. Riesgo de Regulación

- **Descripción:** Cambios en la regulación de activos digitales pueden afectar la oferta y operativa de los tokens.
- **Mitigación:** Mantenerse al día con las regulaciones y trabajar con asesores legales especializados en blockchain.
- **Medida a implementar:** Contratar expertos legales que monitoreen constantemente los cambios regulatorios locales e internacionales y ajusten las operaciones para garantizar el cumplimiento normativo.

2. Riesgo de Aceptación del Mercado

- **Descripción:** La oferta de activos digitales podría no ser bien recibida por inversionistas tradicionales o el mercado inmobiliario local.
- **Mitigación:** Implementar campañas educativas y estudios de mercado previos.
- **Medida a implementar:** Realizar estudios de mercado detallados para comprender las percepciones de los inversionistas e implementar programas educativos que expliquen las ventajas y seguridad de los activos digitales.

3. Riesgo de Seguridad

- **Descripción:** Vulnerabilidades tecnológicas en la oferta de activos digitales pueden ser explotadas por ciberdelincuentes.
- **Mitigación:** Adoptar medidas de seguridad avanzadas y auditorías continuas de los sistemas.
- **Medida a implementar:** Utilizar la plataforma de Fintech Americas, S.A. de C.V., que cuenta con estrictas medidas de ciberseguridad, además de realizar auditorías periódicas en la infraestructura tecnológica utilizada.

4. Riesgo de Liquidez

- **Descripción:** Los activos digitales pueden enfrentar dificultades en la compra o venta si no existe suficiente liquidez.
- **Mitigación:** Fortalecer la presencia de los tokens en mercados secundarios.
- **Medida a implementar:** Colaborar con Fintech Americas S.A. de C.V. para facilitar un mercado secundario activo, permitiendo la compra y venta eficiente de los tokens PRML.

5. Riesgo de Valoración

- **Descripción:** La valoración de los tokens puede ser volátil y difícil de determinar en un mercado emergente.
- **Mitigación:** Implementar metodologías de valoración transparentes y confiables.
- **Medida a implementar:** Proporcionar reportes regulares sobre las proyecciones financieras y el progreso del proyecto Premier Zaragoza, asegurando que los inversionistas tengan información clara para la toma de decisiones.

6. Riesgo de Adopción Tecnológica

- **Descripción:** Los inversionistas pueden no estar familiarizados con la tecnología blockchain ni los activos digitales.
- **Mitigación:** Ofrecer programas educativos y soporte técnico especializado.
- **Medida a implementar:** Desarrollar materiales educativos accesibles, así como programas de capacitación y soporte técnico para facilitar la adopción y comprensión de la plataforma.

7. Riesgo de Dependencia de Plataformas de Terceros

- **Descripción:** La dependencia de plataformas externas para la emisión y gestión de los tokens puede generar vulnerabilidades operativas.
- **Mitigación:** Diversificar proveedores y tener planes de contingencia.
- **Medida a implementar:** Utilizar múltiples plataformas tecnológicas confiables y mantener acuerdos con proveedores alternativos para garantizar la continuidad operativa.

8. Riesgo de Transparencia

- **Descripción:** La falta de información clara y detallada podría generar desconfianza entre los inversionistas.
- **Mitigación:** Implementar mecanismos de transparencia en todas las etapas de la oferta.
- **Medida a implementar:** Publicar informes certificados sobre el uso de los fondos, el progreso del proyecto y las transacciones relacionadas con los tokens PRML.

9. Riesgo de Fluctuación de Precios

- **Descripción:** Los precios de los activos digitales pueden experimentar alta volatilidad en los mercados secundarios.
- **Mitigación:** Establecer mecanismos que promuevan la estabilidad y educar a los inversionistas.
- **Medida a implementar:** Implementar estrategias de market making y programas educativos para inversionistas, destacando la estabilidad del sector inmobiliario como respaldo del token.

10. Riesgo de Cumplimiento Legal

- **Descripción:** El incumplimiento de leyes y regulaciones puede derivar en sanciones legales y afectaciones financieras.
- **Mitigación:** Contar con asesoría legal constante y mantenerse actualizado sobre normativas vigentes.
- **Medida a implementar:** Contratar asesores legales especializados que supervisen las operaciones y revisen el cumplimiento de todas las normativas aplicables.

11. Riesgo de Fallos Técnicos

- **Descripción:** Problemas técnicos durante la emisión o gestión de los tokens pueden afectar la oferta y la confianza del inversionista.
- **Mitigación:** Realizar pruebas exhaustivas y contar con planes de contingencia.
- **Medida a implementar:** Llevar a cabo pruebas de estrés en los sistemas y establecer planes de contingencia para resolver problemas técnicos sin demoras significativas.

12. Riesgo de Percepción Negativa

- **Descripción:** La percepción negativa del público respecto a los activos digitales puede limitar la aceptación de los tokens.
- **Mitigación:** Realizar campañas de concienciación y educación sobre los beneficios de los activos digitales.
- **Medida a implementar:** Implementar campañas de relaciones públicas y programas educativos que informen al público e inversionistas sobre la transparencia, seguridad y ventajas del uso de tokens respaldados por bienes inmuebles.

Riesgos asociados a los Activos Digitales

1. Riesgo de Volatilidad

- **Descripción:** Los activos digitales suelen experimentar alta volatilidad, lo que puede impactar su valor en el mercado.
- **Mitigación:** Ofrecer opciones de cobertura y diversificación para los inversionistas.
- **Medida a implementar:** Proporcionar instrumentos contractuales respaldados por los flujos futuros del proyecto Premier Zaragoza, lo que brinda mayor estabilidad a largo

plazo para los inversionistas.

2. Riesgo de Seguridad

- **Descripción:** Los activos digitales pueden ser vulnerables a ataques cibernéticos y robos de información.
- **Mitigación:** Implementar medidas avanzadas de seguridad y auditorías periódicas.
- **Medida a implementar:** Aprovechar la infraestructura tecnológica de Fintech Americas, S.A. de C.V., que cuenta con robustas medidas de ciberseguridad y realizar auditorías periódicas de seguridad para garantizar la protección de los activos digitales.

3. Riesgo de Fraude

- **Descripción:** Existe la posibilidad de fraudes en las transacciones y en la emisión de activos digitales.
- **Mitigación:** Establecer procedimientos estrictos de verificación y controles internos rigurosos.
- **Medida a implementar:** Implementar procesos de verificación KYC (Conoce a tu Cliente) y AML (Anti-Lavado de Dinero) para garantizar la legitimidad de las transacciones asociadas a los tokens PRML.

4. Riesgo de Liquidez

- **Descripción:** Los activos digitales pueden enfrentar problemas de liquidez, dificultando la compra o venta.
- **Mitigación:** Fomentar la inclusión en exchanges reconocidos y fortalecer un mercado secundario activo.
- **Medida a implementar:** Trabajar con Fintech Americas para listar los tokens en su plataforma y desarrollar un mercado secundario líquido que facilite las transacciones entre inversionistas.

5. Riesgo de Pérdida de Claves Privadas

- **Descripción:** La pérdida de claves privadas puede resultar en la pérdida irreversible de los activos digitales.
- **Mitigación:** Ofrecer soluciones de almacenamiento seguro y planes de recuperación de claves.
- **Medida a implementar:** Utilizar servicios de custodia seguros proporcionados por el PSAD y educar a los inversionistas sobre el manejo adecuado de billeteras digitales y claves privadas.

6. Riesgo de Incompatibilidad Tecnológica

- **Descripción:** Los activos digitales podrían no ser compatibles con todas las plataformas tecnológicas.

- **Mitigación:** Asegurar la compatibilidad mediante pruebas exhaustivas antes del lanzamiento.
- **Medida a implementar:** Colaborar con desarrolladores de tecnología blockchain y realizar pruebas de integración para garantizar la compatibilidad de los tokens PRM con diversas plataformas.

7. Riesgo de Regulación

- **Descripción:** Cambios en las regulaciones gubernamentales podrían afectar la viabilidad de los activos digitales.
- **Mitigación:** Mantenerse actualizado con las regulaciones y ajustar las prácticas conforme sea necesario.
- **Medida a implementar:** Contar con un equipo legal especializado que monitoree continuamente los cambios regulatorios y ajuste las prácticas operativas para cumplir con los requisitos legales aplicables.

8. Riesgo de Adopción

- **Descripción:** Los activos digitales podrían no ser adoptados ampliamente por los usuarios o inversionistas del mercado.
- **Mitigación:** Promover la educación y la concienciación sobre los beneficios de los activos digitales.
- **Medida a implementar:** Implementar programas educativos y campañas informativas que expliquen las ventajas de los tokens respaldados por activos reales, como el proyecto Premier Zaragoza.

9. Riesgo de Percepción Negativa

- **Descripción:** La percepción negativa del público sobre los activos digitales podría limitar su adopción y afectar su valor.
- **Mitigación:** Desarrollar estrategias de comunicación efectivas para mejorar la percepción pública.
- **Medida a implementar:** Realizar campañas de relaciones públicas y estrategias de marketing dirigidas a mejorar la confianza en los activos digitales y su respaldo por el desarrollo inmobiliario Premier Zaragoza.

10. Riesgo de Dependencia de Terceros

- **Descripción:** La dependencia excesiva de plataformas de terceros para la emisión y gestión de tokens puede generar vulnerabilidades operativas.
- **Mitigación:** Diversificar proveedores y contar con planes de contingencia.
- **Medida a implementar:** Trabajar con múltiples proveedores de servicios de activos digitales (PSADs) y contar con acuerdos alternativos para garantizar la continuidad de la emisión y gestión de tokens.

11. Riesgo de Interoperabilidad

- **Descripción:** Los activos digitales pueden enfrentar problemas de interoperabilidad con otros sistemas o plataformas.
- **Mitigación:** Adoptar estándares de interoperabilidad y realizar pruebas regulares de compatibilidad.
- **Medida a implementar:** Colaborar con proveedores tecnológicos para adoptar estándares reconocidos de blockchain y llevar a cabo pruebas periódicas que garanticen la integración con otras plataformas.

12. Riesgo de Manipulación del Mercado

- **Descripción:** Actores malintencionados podrían manipular el mercado y afectar la oferta y demanda de los activos digitales.
- **Mitigación:** Implementar mecanismos de monitoreo y control del mercado.
- **Medida a implementar:** Establecer sistemas de monitoreo continuo para detectar y prevenir actividades de manipulación del mercado, además de colaborar con reguladores y PSADs para garantizar un entorno justo y transparente.

Riesgos asociados a la Ejecución del Proyecto

1. Riesgo de retrasos en la construcción

- **Descripción:** Los retrasos en la construcción del proyecto Premier Zaragoza pueden afectar los plazos de entrega y, por tanto, la generación de ingresos proyectada.
- **Mitigación:** Contar con un cronograma detallado de construcción y supervisar estrictamente el avance del proyecto.
- **Medida a implementar:** Establecer un sistema de control de avances con reportes periódicos y contratar personal especializado en gestión de proyectos para garantizar el cumplimiento del cronograma establecido.

2. Riesgo de incremento en los costos de construcción

- **Descripción:** Los costos de materiales o mano de obra pueden aumentar durante el proceso de construcción, afectando el presupuesto del proyecto.
- **Mitigación:** Establecer acuerdos contractuales con proveedores clave para fijar precios y contar con un fondo de contingencia.
- **Medida a implementar:** Negociar contratos a largo plazo con proveedores estratégicos para asegurar condiciones estables de precio y suministro, minimizando así el impacto de aumentos inesperados en los costos durante el desarrollo del proyecto.

3. Riesgo de problemas en la calidad de la construcción

- **Descripción:** La falta de calidad en los materiales o en el trabajo realizado puede generar defectos que aumenten los costos de mantenimiento y reparaciones a futuro.
- **Mitigación:** Supervisar rigurosamente los estándares de calidad durante la construcción y realizar inspecciones periódicas.
- **Medida a implementar:** Contratar auditores técnicos externos para verificar la calidad de los materiales y de la ejecución de la obra en cada etapa crítica del proyecto.

4. Riesgo de incumplimiento de normativas de construcción

- **Descripción:** La construcción del proyecto debe cumplir con normativas locales de construcción y ambientales, cuyo incumplimiento podría generar sanciones y costos adicionales.
- **Mitigación:** Mantenerse actualizado con las normativas locales y contar con consultores legales y técnicos especializados.
- **Medida a implementar:** Realizar auditorías de cumplimiento normativo periódicas y trabajar de la mano con consultores especializados que aseguren la adhesión a las regulaciones vigentes.

5. Riesgo de problemas de suministro de materiales

- **Descripción:** Fallos en el suministro de materiales de construcción pueden ocasionar retrasos en la ejecución del proyecto.
- **Mitigación:** Establecer contratos sólidos con proveedores confiables y contar con proveedores alternativos.
- **Medida a implementar:** Firmar acuerdos a largo plazo con proveedores estratégicos y mantener una red de proveedores secundarios que puedan cubrir cualquier eventual interrupción en el suministro.

6. Riesgo de problemas laborales durante la construcción

- **Descripción:** Disputas laborales o la falta de mano de obra calificada pueden retrasar la ejecución del proyecto.
- **Mitigación:** Mantener buenas relaciones laborales y asegurar un equipo de trabajo calificado.
- **Medida a implementar:** Fomentar un ambiente laboral positivo, ofrecer condiciones competitivas para atraer y retener talento calificado, y establecer mecanismos de resolución temprana de conflictos laborales.

7. Riesgo de cambios en las políticas de construcción o permisos

- **Descripción:** Cambios en políticas locales o nacionales pueden generar retrasos adicionales o requerir la obtención de permisos adicionales.
- **Mitigación:** Mantenerse informado sobre los cambios en políticas gubernamentales y adaptarse rápidamente a las nuevas normativas.

- **Medida a implementar:** Contratar consultores especializados que monitoreen cambios en la normativa y gestionen de manera eficiente la obtención y renovación de permisos de construcción.

8. Riesgo de eventos imprevistos durante la construcción

- **Descripción:** Eventos inesperados como desastres naturales, crisis sanitarias o interrupciones en los suministros pueden impactar el desarrollo del proyecto.
- **Mitigación:** Contar con seguros adecuados y planes de contingencia para garantizar la continuidad de las operaciones.
- **Medida a implementar:** Contratar seguros de construcción que cubran riesgos amplios e implementar planes de contingencia que aseguren la continuidad del trabajo en situaciones adversas.

9. Riesgo de fluctuaciones en el mercado de la construcción

- **Descripción:** Cambios en el mercado, como escasez de materiales o aumentos en los costos de mano de obra, pueden afectar los costos y plazos del proyecto.
- **Mitigación:** Monitorear constantemente el mercado y negociar contratos estables con proveedores.
- **Medida a implementar:** Realizar un monitoreo continuo del mercado de construcción y negociar contratos a largo plazo con proveedores y contratistas para fijar precios competitivos y evitar sobrecostos inesperados.

10. Riesgo de retrasos o denegación en la obtención de permisos de construcción

- **Descripción:** La emisión de permisos de construcción depende de la aprobación de entidades gubernamentales y municipales. Retrasos en los trámites, cambios en normativas o requisitos adicionales pueden afectar el inicio y avance del proyecto, impactando los plazos de ejecución y la comercialización de las viviendas.
- **Mitigación:** Mantener una gestión proactiva y un seguimiento cercano con las autoridades regulatorias, asegurando que todos los requisitos sean cumplidos con anticipación.
- **Medida a implementar:** Contratar asesores legales y técnicos especializados en normativas urbanísticas para agilizar la obtención de permisos, además de presentar toda la documentación requerida en tiempo y forma para evitar contratiempos administrativos.

Riesgos asociados a la Tecnología utilizada

1. Riesgo Tecnológico y de Seguridad

- **Descripción:** El proyecto se basa en la red Polygon y en contratos inteligentes estándar ERC-20F. Aunque estas tecnologías son confiables, existen riesgos inherentes relacionados con la seguridad de la blockchain y los contratos inteligentes.
- **Mitigación:** Realización de auditorías de seguridad, pruebas de código y monitoreo continuo para identificar y solucionar posibles vulnerabilidades.

- **Medida a implementar:** Realizar auditorías regulares a los contratos inteligentes por parte de terceros confiables, como OpenZeppelin, y emplear sistemas de monitoreo para detectar y mitigar riesgos emergentes.

2. Riesgo de Dependencia de Terceros

- **Descripción:** El proyecto depende de proveedores externos como AWS, Microsoft Azure y Fireblocks para la infraestructura tecnológica y la seguridad de las claves privadas.
- **Mitigación:** Selección de proveedores con un historial comprobado de confiabilidad y establecimiento de acuerdos contractuales con cláusulas de seguridad.
- **Medida a implementar:** Monitorear el desempeño de los proveedores clave, implementar redundancias y establecer planes de contingencia para mitigar cualquier interrupción en los servicios.

3. Riesgo de Vulnerabilidades en Contratos Inteligentes

- **Descripción:** Los contratos inteligentes podrían contener errores o vulnerabilidades en su código que podrían ser explotados.
- **Mitigación:** Realizar auditorías de seguridad exhaustivas para identificar posibles fallas en los contratos inteligentes antes de su implementación.
- **Medida a implementar:** Contratar auditorías periódicas realizadas por empresas líderes en seguridad blockchain, como OpenZeppelin, y realizar pruebas continuas durante el ciclo de vida del proyecto.

4. Riesgo de Ataques a Claves Privadas

- **Descripción:** Las claves privadas que controlan los activos digitales son sensibles y pueden ser vulnerables a ataques como phishing, malware o fuerza bruta.
- **Mitigación:** Uso de tecnología MPC Vault para fragmentar las claves y almacenamiento seguro mediante Fireblocks.
- **Medida a implementar:** Implementar protocolos de seguridad avanzados, como MPC y autenticación multifactor, y educar a los usuarios sobre buenas prácticas de manejo de claves.

5. Riesgo de Centralización en Componentes Críticos

- **Descripción:** Algunos procesos, como la validación inicial de transacciones, podrían tener un punto único de fallo que afecte la operación.
- **Mitigación:** Implementar contratos auxiliares on-chain para auditar y validar los eventos

críticos de manera descentralizada.

- **Medida a Implementar:** Integrar contratos auxiliares en la arquitectura tecnológica para reforzar la transparencia y reducir la dependencia de sistemas centralizados.

6. Riesgo de Fallas en la Infraestructura de Nube

- **Descripción:** La dependencia de servicios en la nube, como AWS y Azure, introduce el riesgo de interrupciones temporales en la operatividad de la plataforma.
- **Mitigación:** Implementar sistemas de respaldo, failover y redundancia en la infraestructura tecnológica.
- **Medida a Implementar:** Configurar planes de recuperación ante desastres (DRP) y realizar simulacros periódicos para garantizar la continuidad del servicio.

7. Riesgo de Integridad de Datos en Base de Datos Interna

- **Descripción:** Antes de ser registrados en la blockchain, los datos almacenados en bases de datos internas podrían ser vulnerables a manipulaciones.
- **Mitigación:** Implementar hashing inmutable y validaciones on-chain para garantizar la integridad de los datos.
- **Medida a Implementar:** Realizar verificaciones periódicas y utilizar herramientas de hashing para auditar la consistencia entre los registros internos y la blockchain.

8. Riesgo de Interoperabilidad

- **Descripción:** Los activos digitales pueden enfrentar dificultades para integrarse con otros sistemas o plataformas tecnológicas.
- **Mitigación:** Fomentar el uso de estándares de interoperabilidad y realizar pruebas de compatibilidad.
- **Medida a Implementar:** Colaborar con organizaciones y proveedores tecnológicos para desarrollar estándares de interoperabilidad y realizar pruebas periódicas que aseguren la compatibilidad con otras plataformas y sistemas.

9. Riesgo de Cumplimiento Normativo

- **Descripción:** Cambios regulatorios o incumplimiento de normativas locales podrían impactar negativamente la emisión.
- **Mitigación:** Monitorear cambios regulatorios y ajustar los contratos inteligentes para garantizar conformidad.
- **Medida a Implementar:** Contar con un equipo legal especializado que revise

continuamente la conformidad normativa de la emisión y mantenga una comunicación constante con los reguladores.

10. Riesgo de Monitoreo y Fraudes

- **Descripción:** Las transacciones no supervisadas podrían permitir actividades fraudulentas o no autorizadas.
- **Mitigación:** Implementar herramientas como Chainalysis para monitorear todas las transacciones en la blockchain.
- **Medida a implementar:** Configurar alertas automáticas para detectar transacciones sospechosas y realizar revisiones regulares del historial de transacciones.

12) RESOLUCIÓN DE DISPUTAS

Arbitraje, Ley Aplicable y Jurisdicción a la que se someten las partes

Los Tokens se rigen y se interpretarán de acuerdo con las Leyes de El Salvador, y específicamente la Ley de Emisión de Activos Digitales y los reglamentos correspondientes.

Todas las controversias, disputas o reclamaciones que surjan de o con relación a la emisión del token PRMI, incluyendo aquellas relacionadas con su interpretación, ejecución, validez o terminación, serán resueltas mediante arbitraje, de acuerdo con las normas y procedimientos establecidos por el Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador.

Las partes se someten a la jurisdicción de la República de El Salvador.

El laudo arbitral será final y vinculante para las partes involucradas.

13) TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

El Emisor, en cumplimiento con la Ley para la Protección de Datos Personales de El Salvador, garantiza que el tratamiento de los datos personales relacionados con la emisión se llevará a cabo conforme a los principios de licitud, transparencia, minimización y seguridad. Los datos personales de los inversionistas serán utilizados exclusivamente para fines legítimos relacionados con las actividades operativas y comerciales del Emisor, y estarán protegidos mediante medidas técnicas y organizativas adecuadas.

El tratamiento de estos datos se realiza en estricta conformidad con la Política de Privacidad, la cual detalla los procedimientos y finalidades específicas del uso de la información personal. La Política de Privacidad está disponible para consulta en el sitio web del Emisor, sus aplicaciones y en el **Anexo VII – POLÍTICAS DEL PSAD**, garantizando la transparencia y el cumplimiento de las normativas vigentes en materia de protección de datos personales.

Los titulares de los datos tendrán garantizados sus derechos de acceso, rectificación, cancelación, oposición, portabilidad, limitación y olvido, los cuales podrán ejercer a través de los canales designados por el Emisor. Además, cualquier transferencia internacional de datos se llevará a cabo asegurando niveles de protección equivalentes conforme a la normativa aplicable.

14) RÉGIMEN TRIBUTARIO

Régimen Tributario

En ninguna circunstancia el Emisor será responsable de ningún impuesto u obligación tributaria de los inversionistas. La emisión estará sujeta a las disposiciones fiscales que se encuentren reguladas dentro del marco legal que ampara a los Proveedores de Servicios de Activos Digitales, así como a los Emisores y Emisiones de Activos Digitales vigentes en la República de El Salvador.

De acuerdo con el artículo 36 de la Ley de Emisión de Activos Digitales, la emisión se beneficia de importantes beneficios fiscales que mejoran el atractivo de nuestras ofertas de activos digitales. Estos beneficios incluyen:

Exenciones fiscales: Tanto el valor nominal como cualquier rendimiento o ingreso derivado de los activos digitales están exentos de todo tipo de impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones. Esto incluye exenciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Prestaciones de Servicios, del Impuesto sobre la Renta y de los Impuestos Municipales, así como de todas las demás formas de impuestos, independientemente de su naturaleza. Además, las ganancias de capital o los ingresos ordinarios procedentes de la venta o transferencia de activos digitales, incluida la condonación de deudas, también están exentos de impuestos.

Beneficios fiscales generales: Los emisores, certificadores y proveedores de servicios registrados de activos digitales se benefician de todas las ventajas fiscales antes mencionadas, fomentando un entorno favorable para las operaciones de activos digitales.

Descargo de responsabilidad sobre asesoramiento fiscal: Si bien describimos los beneficios fiscales asociados con los activos digitales según el artículo 36 de la Ley de Emisión de Activos Digitales, es importante que los participantes entiendan que la empresa no brinda asesoramiento fiscal. Se aconseja a los participantes que consulten a sus propios profesionales de impuestos para comprender completamente las implicaciones fiscales de comprar, mantener o disponer de activos digitales de acuerdo con sus circunstancias fiscales personales y la ley aplicable a ellos. La empresa no asume ninguna responsabilidad por el asesoramiento fiscal proporcionado a los participantes por terceros o por el cumplimiento de las leyes fiscales por parte de los participantes.

DESCARGO DE RESPONSABILIDAD

Este Documento de Información Relevante (DIR), tal como es publicado por el Emisor, se proporciona únicamente con fines informativos y no constituye una oferta ni una solicitud para la compra o venta de activos digitales o productos de inversión relacionados ("Productos de Inversión"). No debe interpretarse como asesoramiento de inversión, legal, contable o fiscal, ni como una indicación de que algún Producto de Inversión sea adecuado o apropiado para sus objetivos de inversión, situación financiera o necesidades específicas. Tampoco representa una recomendación personalizada. Este Documento no pretende identificar o destacar todos los riesgos o factores importantes que puedan estar asociados con los Productos de Inversión. Si tiene dudas sobre cualquier información relacionada con un Producto de Inversión, se recomienda que consulte a sus propios asesores financieros, legales y/o fiscales.

Cualquier suposición, dato, proyección, pronóstico o estimación presentado son declaraciones a futuro basados en la información proporcionada al Emisor o disponible públicamente. Estas reflejan estimaciones subjetivas y suposiciones sobre eventos futuros. Por lo tanto, no se puede garantizar que los resultados proyectados o previstos se materialicen. Los resultados reales pueden diferir de estas proyecciones y tales diferencias podrían ser significativas. El rendimiento pasado no garantiza el rendimiento futuro.

Se considera que la información contenida en este Documento de Información Relevante es fiable; sin embargo, se proporciona en el estado en que se encuentra, sin ninguna garantía explícita o implícita.

Este Documento de Información Relevante solo puede ser distribuido en países donde su distribución sea legalmente permitida y no está destinado a personas en jurisdicciones donde, debido a su nacionalidad, residencia u otros motivos, su distribución esté prohibida.

15) CANALES DE COMUNICACIÓN

Para cualquier duda, consulta, información adicional o cualquier notificación sobre el presente Documento de Información Relevante señale como canal de comunicación la dirección de correo electrónico administracion@inversionesglobalesv.com o informacion.iga@gmail.com; así como el número de teléfono +503 2521-6442 o +503 7018-0428, y la siguiente dirección Blvd. De Los Próceres, Torre Cuscatlán, Nivel 6, oficina 4, Antiguo Cuscatlán, La Libertad Este, La Libertad.

Asimismo, comisiono para oír notificaciones o recibir cualquier documento que deba de entregármelas a la siguiente persona: Jorge Alberto Parrillas Gómez.

16) HECHOS RELEVANTES

De conformidad con el artículo 23 del Reglamento de Registro de Emisores y de Emisiones Públicas y Privadas, y en cumplimiento de las obligaciones de divulgación continua impuestas por la Ley de Emisión de Activos Digitales, se detallan a continuación los hechos relevantes acaecidos con posterioridad a la obtención de los registros de emisor y emisión, y que han tenido un impacto sustancial en la estructura legal, operativa y financiera del Activo Digital PRMI.

Todos los hechos aquí consignados han sido debidamente integrados en las secciones pertinentes del presente Documento Informativo de la Emisión (DIR), garantizando consistencia técnica y jurídica con el resto del contenido y asegurando que los adquirentes cuenten con información completa, clara y actualizada al momento de su toma de decisión.

a. **Obtención de financiamiento bancario institucional y postergación del anuncio de la oferta pública**

El 29 de mayo de 2025, Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V., en su calidad de Emisor, formalizó un contrato de financiamiento con una entidad bancaria de carácter institucional, con el objetivo de fortalecer la ejecución de diversos proyectos estratégicos alineados a su objeto social (véase Anexo I). Como consecuencia de las negociaciones asociadas a este financiamiento y de la necesidad de evaluar su impacto sobre la estructura económica, legal y operativa de la emisión, el Emisor decidió postergar el anuncio oficial de la oferta pública originalmente previsto.

Esta postergación tuvo como propósito preservar la transparencia y proteger los intereses de los potenciales adquirentes, permitiendo una revisión técnica y jurídica integral del presente Documento Informativo, conforme a los principios de simetría informativa e integridad del mercado.

b. **Inclusión de Bitcoin como medio de adquisición del Activo Digital**

Como parte de la estrategia de adaptación al ecosistema digital y en fomento a la inclusión financiera, el Emisor ha resuelto incluir Bitcoin (BTC) como moneda válida para la adquisición

del Activo Digital PRM1. Esta decisión complementa las formas de pago previamente autorizadas, que incluyen el dólar estadounidense (USD) y monedas estables (stablecoins) aprobados por la plataforma de comercialización del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD).

La adopción de BTC responde a criterios de diversificación de medios de inversión, así como a la evolución del marco jurídico-financiero vigente en El Salvador.

c. Ajustes contractuales derivados del financiamiento bancario recibido

Como resultado directo del financiamiento recibido, se incorporan en esta versión actualizada del DIR y del Informe del Certificador (IDC) las siguientes modificaciones sustanciales a la estructura contractual de la emisión PRM1:

- **Modificación del destino de los fondos:** Inicialmente, los recursos provenientes de la emisión estaban destinados exclusivamente al desarrollo del Proyecto Premier Zaragoza. Sin embargo, la nueva estructura financiera adoptada permite canalizar dichos recursos a múltiples proyectos estratégicos definidos por el Emisor, en línea con su objeto social y planificación corporativa. Esta diversificación será detallada en las secciones correspondientes del presente documento.
- **Constitución de gravámenes sobre los inmuebles subyacentes:** En virtud de los términos del contrato de crédito, se habilita la posibilidad de constituir hipotecas, parciales o totales, sobre los inmuebles vinculados al proyecto Premier Zaragoza. Estas hipotecas serán inscritas conforme a la normativa aplicable en la República de El Salvador. En un escenario de incumplimiento, la ejecución de dichas garantías podría afectar la fuente de generación de flujos futuros, por lo que su impacto será evaluado y mitigado mediante cláusulas de prelación, mecanismos de compensación y demás medidas contractuales.
- **Facultad de constituir prenda sobre tokens:** Se establece contractualmente la posibilidad de que los tokens PRM1, una vez adquiridos legítimamente por los inversionistas, puedan ser dados en prenda voluntaria sin desplazamiento a favor del acreedor financiero; es decir siempre y cuando se cuente con el pleno consentimiento expreso del adquirente del token. Esta disposición estará sujeta a la legislación salvadoreña en materia de garantías mobiliarias y solo será aplicable posterior a la adquisición formal de los tokens.

d. Reestructuración de la prelación en la distribución de flujos

En cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por el Emisor frente al acreedor financiero, se incorpora una cláusula expresa de prelación sobre los flujos económicos generados por los proyectos financiados con los fondos de la emisión. Específicamente, los ingresos provenientes de la explotación, renta, venta u otra fuente de monetización de los inmuebles o activos vinculados al portafolio del Emisor serán destinados, en primer lugar, al cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de financiamiento

banuario, incluyendo amortizaciones de capital, intereses y demás cargos financieros. Únicamente una vez satisfechas dichas obligaciones prioritarias, los remanentes estarán disponibles para el ejercicio de los derechos económicos por parte de los tenedores del Activo Digital PRMI. Esta estructura de prelación es considerada indispensable para garantizar la sostenibilidad financiera de los proyectos, así como la integridad jurídica de la emisión frente a terceros acreedores.

17) ANEXOS

Anexo I - Declaración Jurada.

Anexo II - Informe del Certificador.

Anexo III - Políticas de Contratación

Anexo IV - EEFF Auditados del Emisor.

Anexo V - Proyecciones Financieras Premier Zaragoza.

Anexo VI - Contratos Premier Zaragoza e Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V.

Anexo VII - Políticas del PSAD.

