

# Documento de Información Relevante Oferta Pública de Tokens Praderas del Pacífico (\$PDP1)



**Emisor:** Emprendimientos Rurales, S.A de C.V.

**Dirección:** Calle El Mirador, 02, Colonia Escalón, 87 Avenida Norte, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador centro, departamento de San Salvador, República de El Salvador.

**Proveedor de Servicios de Activos Digitales:** Fintech Americas, S.A. de C.V. (PSAD-0018)

**Fecha:** Marzo 2026

## 1) PORTADA

**Emisor:** Emprendimientos Rurales, S.A de C.V., que se puede abreviar EMRU, S.A. de C.V.

**Domicilio del Emisor:** Calle El Mirador, 02, Colonia Escalón, 87 Avenida Norte, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, república de El Salvador.

**Giro o actividad económica:** Realización de actividades agrícolas, explotando bienes inmuebles, actividades mercantiles, comprar vender exportar y obtener a cualquier título y utilizar toda clase de bienes y servicios.

**Monto de la Emisión:** Dos Millones Cuatrocientos Noventa mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$2,490,000.00)

**Plazo de la Emisión:** 15 años.

**Co-Estructuradores de la Emisión:** Fintech Americas, S.A. de C.V. (PSAD-0018) y Hencorp Activos Digitales, LTDA. (PSAD – 0059).

**Plataforma de Negociación y Custodia de los Tokens:** Fintech Americas, S.A. de C.V. (PSAD-0018).

**Tipo de Emisión:** Oferta Pública de Ingresos

**Etiqueta o código de negociación:** \$PDP1

**Sitio web en donde estará disponible el DIR:** <https://www.monetae.io/>

EMRU, S.A. de C.V., ha sido autorizado como Emisor De Activos Digitales ante la CNAD bajo el número de inscripción \*\*\*, en fecha \*\*\*. La presente Emisión fue autorizada por la CNAD bajo el número de inscripción \*\*\*, en fecha \*\*\*.

### DECLARACIONES ESPECIALES

- 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 flujos financieros generados la comercialización de Praderas del Pacífico, objeto de esta Emisión serán administrados y representados por un Administrador de la Emisión, quien actuara 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 flujos financieros.

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

#### DECLARACIÓN DE PROSPECTIVAS FUTURAS

Este Documento de Información Relevante incluye declaraciones prospectivas basadas en expectativas y proyecciones actuales del Emisor sobre su operación, el Proyecto y el mercado. Estas declaraciones pueden incluir términos como "anticipar", "esperar", "planificar", "creer", entre otros, y están sujetas a riesgos e incertidumbres que podrían hacer que los resultados reales difieran significativamente.

Los factores que podrían afectar incluyen cambios económicos, políticos y regulatorios, riesgos asociados a la industria de activos digitales, fluctuaciones en costos y financiamiento, y desafíos en la ejecución del Proyecto. El Emisor no asume ninguna obligación de actualizar estas declaraciones a menos que sea requerido por ley.

Se recomienda a los Inversionistas que consideren cuidadosamente estos riesgos antes de tomar decisiones de inversión en los Tokens \$PDPI.

**PARTICIPANTES**

<b>EMISOR</b>	
Nombre	Emprendimientos Rurales, S.A de C.V.
Dirección	Calle El Mirador, 02, Colonia Escalón, 87 Avenida Norte, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador centro, departamento de San Salvador, República de El Salvador.
Persona designada de Contacto	Mario Alberto Siman Dabdoub
Número de Identificación Tributaria	0623-060924-110-9
Sitio Web	<a href="http://www.praderasdelpacifico.com">www.praderasdelpacifico.com</a>
Teléfono	+503 2246-5700
Correo electrónico del contacto designado	<a href="mailto:info@praderasdelpacifico.com">info@praderasdelpacifico.com</a>

<b>PROVEEDOR DE SERVICIOS DE ACTIVOS DIGITALES - ESTRUCTURADOR Y ADMINISTRADOR DE LA EMISIÓN</b>	
Nombre	Fintech Americas, S.A. de C.V. (MONETAE)
Dirección	Final Avenida La Capilla No. 624, Colonia San Benito, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, El Salvador.
Persona designada de Contacto	Jessica Andrea Ardón López
Número de Identificación Tributaria	0614-300921-102-8
Sitio Web	<a href="https://www.monetae.io/">https://www.monetae.io/</a>
Teléfono	+503 7061 - 1888
Correo electrónico del contacto designado	<a href="mailto:contacto@monetae.io">contacto@monetae.io</a>

<b>ESTRUCTURADOR DE LA EMISIÓN</b>	
Nombre	Hencorp Activos Digitales, LTDA.
Dirección	Edificio D'CORA Blvd Orden de malta y Calle El Boquerón Urb. Santa Elena, distrito de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, El Salvador, C.A.

Persona designada de Contacto	Roberto Arturo Valdivieso Aguirre
Número de Identificación Tributaria	0623-011124-111-0
Sitio Web	<a href="https://hencorpactivosdigitales.com/">https://hencorpactivosdigitales.com/</a>
Teléfono	+503 2212-8700
Correo electrónico del contacto designado	<a href="mailto:atencionusuario@hencorp.com">atencionusuario@hencorp.com</a>

#### CERTIFICADOR

Nombre	TR CAPITAL, S.A. DE C.V. (CERT – 0003)
Dirección	Calle Cuscatlán, #4312, Col. Escalón, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, El Salvador.
Persona designada de Contacto	Héctor Ramón Torres Córdova
Número de Identificación Tributaria	0614-130517-102-0
Sitio Web	<a href="https://trcapital.net/">https://trcapital.net/</a>
Teléfono	+503 2538-6360
Correo electrónico del contacto designado	<a href="mailto:info@trcapital.net">info@trcapital.net</a>

#### CONSULTOR JURÍDICO DEL EMISOR

Nombre	INTERLEX, S.A. DE C.V. (Conocida comercialmente como Legalia Legal)
Dirección	9a Calle Pte. Bis, Pasaje Bella Vista #356, Colonia Escalón, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, El Salvador
Persona designada de Contacto	Alberto Sol Vega
Número de Identificación Tributaria	0614-120609-103-1
Sitio Web	<a href="http://www.legalia.legal">www.legalia.legal</a>
Teléfono	+503 2555-2100
Correo electrónico	<a href="mailto:asolvega@legalia.legal">asolvega@legalia.legal</a>

del contacto designado	
---------------------------	--

<b>Auditor Externo</b>	
Nombre	Integrity Auditing Group, LTDA de C.V. (Registro de Consejo 5437)
Dirección	Calle la Reforma, No. 209, Colonia San Benito, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, El Salvador
Número de Identificación Tributaria	0623-060924-110-9
Sitio Web	<a href="http://www.crowe.com/sv">www.crowe.com/sv</a>
Teléfono	+503 2507-9600
Correo electrónico del contacto designado	<a href="mailto:integrity@crowe.com.sv">integrity@crowe.com.sv</a>

## 2) TABLA DE CONTENIDOS

1) Portada .....	2
2) Tabla de Contenidos .....	7
3) Glosario .....	8
4) Carta del Emisor .....	15
5) Resumen .....	17
6) Tabla de Características.....	25
7) Descripción del Emisor.....	59
8) Proveedores de Servicios Clave.....	78
9) Activo Subyacente.....	82
10) Estructura de la Emisión .....	88
11) Proyecciones Financieras .....	105
12) Comerciability del Token.....	113
13) Tecnología a Utilizar .....	118
14) Identificación, Gestión y Mitigación de Riesgos .....	125
15) Aspectos legales y regulatorios .....	136
16) Informe del Certificador.....	139
17) Canales de Comunicación.....	139
18) Anexos .....	139

### 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 \$PDP1. 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) **Administrador de la Emisión:** se refiere Fintech Americas, S.A. de C.V. (MONETAE), Proveedor de Servicios de Activos Digitales autorizado encargado de prestar los servicios de administración operativa, canalización de instrucciones y ejecución técnica relacionados con la presente Emisión de Tokens. En el desempeño de sus funciones, el Administrador de la Emisión actúa como representante común de los Tenedores de Tokens, limitando su intervención a las gestiones propias de custodia operativa, procesamiento de transacciones, distribución de flujos y demás tareas instrumentales definidas en este Documento de Información Relevante. El Administrador de la Emisión no asume responsabilidades de generación, garantía, respaldo financiero o cumplimiento económico de la Emisión, su Activo Subyacente, ni ofrece rendimientos asegurados; su rol se circunscribe exclusivamente a la administración y ejecución de los procesos asociados a los activos digitales emitidos, conforme a la normativa aplicable y a los términos aquí establecidos.
- 3) **Activo Subyacente:** el Activo Subyacente de los Tokens emitidos en el marco de la presente oferta está constituido por la cesión de derechos económicos (véase anexo 6 – Contrato de Cesión de Derechos Económicos) a favor de los Tenedores de Tokens \$PDP1 respecto de las Rentas Netas Obtenidas derivadas del diseño, desarrollo, ejecución, comercialización y explotación comercial del Proyecto Praderas del Pacífico (en adelante el “Proyecto”).
- 4) **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.
- 5) **Aviso de Tramo de Negociación:** documento mediante el cual el Emisor comunica formalmente a la Comisión Nacional de Activos Digitales, con al menos cinco (5) días hábiles de anticipación, su intención de habilitar un nuevo tramo de negociación dentro de la presente Emisión. El Aviso de Tramo de Negociación deberá estar autorizado por el Representante Legal del Emisor o por su Junta General de Accionistas y contendrá, como mínimo: (i) la fecha y hora de habilitación del tramo; (ii) el plazo de colocación aplicable; (iii) el número de Tokens a negociar; (iv) el valor nominal por Token; y (v) el valor total del tramo, respetando que la suma de los valores nominales previamente colocados y los correspondientes al nuevo tramo no exceda el monto total autorizado de la Emisión. El Aviso de Tramo de Negociación será asimismo puesto a disposición

del público a través de la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales, Fintech Americas, S.A. de C.V. (MONETAE).

- 6) **Capital Base:** se refiere al conjunto mínimo de recursos financieros que el Emisor está obligado a recaudar durante la Ventana de Venta del Capital Base, la cual comprende un período inicial de tres (3) meses calendario contados a partir del inicio oficial de la oferta pública en la plataforma del Administrador. La colocación efectiva del Capital Base implica la suscripción y pago del 100% de los Tokens correspondientes a dicho Capital Base, equivalentes a 1,000 Tokens y a un monto total de UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000,000.00) dentro de ese plazo. Este umbral constituye la validación inicial de la viabilidad de la Emisión y la garantía financiera mínima requerida para la ejecución inicial del Proyecto. El monto del Capital Base —o Capital Requerido— ha sido determinado a partir de un análisis técnico-económico del componente habitacional de Praderas del Pacífico, ordenado dentro del master plan general del desarrollo, considerando las necesidades de capital indispensables para su implementación. Este monto no deriva del descuento de flujos futuros, sino de una evaluación integral de los recursos financieros, materiales y técnicos necesarios para completar el desarrollo del componente, asegurando su viabilidad operativa y sostenibilidad financiera. En consecuencia, el Capital Base representa el nivel de capital proyectado como indispensable para la ejecución y comercialización del componente tokenizado de Praderas del Pacífico, así como para cubrir los costos y gastos complementarios previstos en este Documento de Información Relevante. Su adecuada colocación permite cubrir los hitos críticos del desarrollo y sostiene la capacidad del proyecto para generar los flujos de ingresos que respaldan los derechos económicos de los Tenedores de Tokens \$PDP1.
- 7) **Colocación Mínima:** se refiere a la colocación efectiva de la totalidad de los Tokens que integran el Capital Base, equivalente a 1,000 Tokens por un monto de UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000,000.00), dentro de la Ventana de Venta de Capital Base, la cual comprende un período de tres (3) meses calendario contados a partir del inicio oficial de la oferta pública en la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales. El cumplimiento de la Colocación Mínima constituye la validación de la viabilidad financiera inicial de la Emisión y es condición indispensable para habilitar la ejecución del componente del Proyecto descrito en este Documento de Información Relevante.
- 8) **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.
- 9) **Contrato de Cesión de Derechos:** instrumento jurídico mediante el cual el Emisor transfiere al Administrador de la Emisión, en su calidad de representante común de los Inversionistas tenedores de los Tokens \$PDP1, los derechos económicos generados por el Proyecto y que sirven de respaldo del Activo Subyacente de la presente Emisión. A través de este contrato, el Emisor cede — durante la vigencia de la Emisión— las Rentas Netas Obtenidas atribuibles al

Activo Subyacente, para que sean administrados, resguardados y distribuidos por el Administrador conforme a los términos previstos en este Documento de Información Relevante. El Contrato de Cesión de Derechos permanecerá vigente durante toda la vida de la Emisión, asegurando la continuidad, trazabilidad y exigibilidad de los derechos económicos transferidos hasta el cumplimiento íntegro de las obligaciones del Emisor frente a los Tenedores de Tokens \$PDP1. La cesión establecida en este contrato no limita la facultad del Emisor de obtener financiamiento adicional, ya sea bancario o bursátil, con prelación superior, siempre que dicho financiamiento se destine exclusivamente a las necesidades del Proyecto.

- 10) 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.
- 11) Crédito Vigente con Banco Davivienda:** se refiere al financiamiento bancario contratado para la adquisición del terreno sobre el cual se desarrolla el Proyecto. Dicho crédito fue suscrito el 30 de octubre de 2024 por el Administrador Único Propietario del Emisor, por un monto de setecientos mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$700,000.00), destinado exclusivamente a la compra del inmueble. El financiamiento tiene un plazo total de diez (10) años, con un período de gracia de doce (12) meses para amortización de capital, devengando una tasa de interés nominal del 8.30% y una tasa efectiva del 8.42%. El Crédito Vigente con Banco Davivienda comprende todas las obligaciones derivadas del financiamiento, incluyendo el pago de intereses, amortizaciones, comisiones y demás erogaciones asociadas, manteniéndose como un pasivo exigible con prelación superior respecto de los derechos económicos cedidos a los Tenedores de Tokens \$PDP1.
- 12) Custodio:** institución designada para resguardar los Tokens emitidos, facilitando la seguridad, trazabilidad y transparencia de las operaciones conforme al marco regulatorio. En esta Emisión, la custodia se realiza a través de la plataforma de Fintech Américas, S.A. de C.V. (Monetae).
- 13) Emisión:** proceso de estructuración, creación y oferta de Tokens.
- 14) Emisor:** Emprendimientos Rurales, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse EMRU, S.A. de C.V.; en adelante también referido como "EMRU", o "Emisor".
- 15) Estructuradores de la Emisión:** institución o instituciones designadas para el diseño, estructuración y coordinación técnica, financiera y regulatoria de la emisión de Tokens, incluyendo la definición de sus características generales y la preparación de la documentación informativa correspondiente, conforme al marco regulatorio aplicable. En esta Emisión, la estructuración se realiza de manera conjunta por HENCORP Activos Digitales, Ltda. y Fintech Américas, S.A. de C.V. (Monetae).
- 16) Importe mínimo de la Emisión ("Colocación Mínima"):** corresponde a la condición suspensiva para la liberación de los fondos asociados al Capital Base. La Colocación Mínima se cumple únicamente cuando el Emisor logra la

suscripción y pago del ciento por ciento (100%) del Capital Requerido, equivalente a UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000,000.00), dentro de una ventana de tres (3) meses calendario contados a partir del inicio oficial de la oferta pública. Hasta que dicha condición suspensiva se verifique, todos los aportes efectuados por los Inversionistas permanecerán retenidos en custodia por el Proveedor de Servicios de Activos Digitales, sin que generen, reconozcan o devenguen intereses, rendimientos o beneficios de ninguna naturaleza. En caso de que la Colocación Mínima no se cumpla dentro del plazo establecido, la Emisión se considerará fallida y será cancelada, procediéndose a: (i) la eliminación de los Tokens correspondientes, y (ii) el reembolso íntegro (1:1) a los Inversionistas de los fondos aportados, sin deducciones de ningún tipo.

- 17) **Inversionista (“Tenedores de Tokens” o “Tokenholder”)**: persona natural o jurídica quien adquiere el Token a cambio de una contraprestación pecuniaria al Emisor. El conjunto de todos los Inversionistas, se puede denominar como “Tokenholders” o “Tenedores de Tokens”.
- 18) **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.
- 19) **Mercado Primario**: espacio habilitado para la colocación inicial de los Tokens \$PDP1 durante la Ventana de Venta, gestionado a través del Proveedor de Servicios de Activos Digitales autorizado. El Mercado Primario se habilitará a partir de la publicación del Aviso de Oferta Pública en el sitio oficial de la CNAD, conforme a los procedimientos establecidos en la normativa aplicable. A partir de dicha habilitación, el Mercado Primario permanecerá abierto por un plazo de hasta treinta y seis (36) meses. Durante este período, el Emisor podrá gestionar la colocación sucesiva de los Tokens \$PDP1 hasta alcanzar el monto total autorizado. La colocación se realizará conforme a las necesidades de capital del Proyecto y de acuerdo con las reglas, límites y condiciones previstas en el presente DIR.
- 20) **Mercado Secundario**: infraestructura autorizada donde los Tokens pueden transferirse/comprarse/venderse por segunda vez. Una vez superado el umbral de Colocación Mínima, los Tokens \$PDP1 podrán ser libremente negociados en un Mercado Secundario autorizado, sujeto al cumplimiento de los requisitos regulatorios aplicables.
- 21) **Oferta Pública de Activos Digitales**: propuesta técnica o comercial de activos digitales al público para su comercialización o venta.
- 22) **Opción de Recompra (“Call Option”)**: facultad del Emisor de recomprar de forma parcial o total los Tokens en circulación, una vez transcurrido el Plazo Mínimo de Permanencia. El precio de recompra será a valor nominal (par) reconociendo en el mismo pago cualquier beneficio económico pendiente de pago.
- 23) **Plazo de la Emisión**: la Emisión tiene un plazo de 180 meses (15 años).
- 24) **Plazo Mínimo de Permanencia**: los Tokens \$PDP1 **NO** estarán sujetos a un Plazo Mínimo de Permanencia. Una vez colocados, y sujetos al cumplimiento de la

Colocación Mínima, los Tokens podrán acceder a mecanismos de recompra por parte del Emisor (“Opción de Recompra”) —conforme a las condiciones previstas y a esquemas de negociación en un Mercado Secundario autorizado, habilitado por Fintech Américas, S.A. de C.V., en estricto apego a los criterios regulatorios y de trazabilidad tecnológica requeridos.

**25) Plazo del Tramo de Negociación:** cada vez que el Emisor decida habilitar Tokens provenientes de la Reserva de Colocación Futura se activará una Ventana de Venta Sucesiva con duración de 30 días calendarios. Durante esta ventana, los Tokens habilitados podrán ser adquiridos por nuevos Inversionistas bajo las mismas condiciones que los previamente emitidos.

**26) Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD):** se refiere a Fintech Américas, S.A. de C.V., entidad autorizada por la CNAD para la prestación de servicios vinculados a la Emisión, custodia, administración operativa y registro transaccional de Activos Digitales. En el marco de la presente Emisión, el PSAD —también referido como “Monetae”, “Fintech Americas” o simplemente “PSAD”— actúa como la plataforma tecnológica y operativa a través de la cual se procesan la suscripción, transferencia, tenencia, custodia y eventual negociación secundaria de los Tokens \$PDP1, incluyendo la verificación de identidad, cumplimiento operativo y canalización de instrucciones del Emisor. El Proveedor de Servicios de Activos Digitales presta servicios de soporte técnico-operativo y de resguardo, sin asumir obligación alguna de garantía, generación de rendimientos o respaldo financiero respecto del Proyecto o de los derechos económicos vinculados a los Tokens. Su función se circunscribe a la ejecución, administración y registro de las operaciones asociadas a la Emisión conforme a la normativa aplicable y a los términos establecidos en este Documento de Información Relevante.

**27) Proyecto Praderas del Pacífico (el “Proyecto”):** se refiere al desarrollo inmobiliario de carácter habitacional promovido y ejecutado por Emprendimientos Rurales, S.A. de C.V., consistente en la conceptualización, diseño, urbanización y comercialización de un inmueble de propiedad del Emisor bajo un esquema de lotificación destinado a vivienda. El Proyecto comprende la habilitación y venta de setecientos sesenta y seis (766) lotes habitacionales, cada uno con un área promedio de 202 varas cuadradas (equivalentes a 141.1 m<sup>2</sup>), cuyo precio estimado de comercialización asciende en promedio a US\$15,162.00, sujeto a variaciones derivadas de su ubicación, topografía, accesibilidad, dimensiones y demás condiciones comerciales pertinentes. El Proyecto se desarrollará sobre tres inmuebles, ubicados en el kilómetro 46 de la carretera del Litoral, que de Comalapa conduce a La Libertad, departamento de La Libertad, con una superficie total de 192,192.83 m<sup>2</sup>, inscritos a nombre del Emisor en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Centro Nacional de Registros bajo las matrículas 30334924-00000, 30369176-00000 y 30369177-00000, con áreas de 191,181.66 metros cuadrados, 850.85 metros cuadrados y 160.32 metros cuadrados, respectivamente. La titularidad, libertad registral cuando corresponda y facultades de disposición de los inmuebles han sido verificadas conforme a la normativa aplicable. El esquema de explotación

económica del Proyecto contempla la comercialización de lotes mediante ventas al contado y ventas a crédito, incluyendo la posibilidad de financiamiento directo otorgado por el Emisor con tasas de interés competitivas y plazos de amortización de hasta diez (10) años, sujeto a criterios prudenciales de evaluación crediticia. Los flujos derivados de la venta de lotes —incluyendo pagos de enganche, cuotas mensuales, intereses devengados y recuperaciones crediticias— constituyen una parte sustancial de los ingresos generados por el Proyecto y sirven de base para su evaluación económica, financiera y de riesgos.

**28) Rentas Netas Obtenidas:** se entienden como el resultado financiero neto generado por el Proyecto, determinado como la diferencia entre: (i) los ingresos brutos provenientes de la explotación comercial del Proyecto, según se definen en este Documento de Información Relevante; y (ii) la totalidad de costos, gastos y demás erogaciones necesarias para el diseño, ejecución, explotación, administración y mantenimiento del Proyecto, así como aquellas vinculadas a la infraestructura operativa asociada a la Emisión y administración de los Tokens.

**29) Reserva de Colocación Futura:** se refiere al conjunto de hasta mil (1,000) Tokens \$PDP1 acuñados desde el inicio de la oferta pública y mantenidos por el Emisor en condición de Tokens inmovilizados e inactivos, no disponibles para colocación ni generadores de efectos económicos mientras conserven dicho estado. La Reserva de Colocación Futura forma parte de la arquitectura financiera de la Emisión y tiene por finalidad proveer al Emisor un mecanismo flexible para acceder a capital adicional de forma progresiva, en función de las necesidades de financiamiento del Proyecto. Mientras se encuentren en condición de reserva, estos Tokens no otorgan derechos económicos, no acumulan rendimientos, no participan en distribuciones, no confieren prerrogativas adicionales y no generan efectos de dilución, manteniendo un estatus económico neutral respecto de los Tokens efectivamente colocados. Una vez habilitados y colocados en el mercado, los Tokens provenientes de la Reserva de Colocación Futura adquieren los mismos derechos económicos y jurídicos que los demás Tokens en circulación, participando *pro rata* en la distribución de rentas y flujos del Proyecto; su incorporación genera la correspondiente dilución proporcional entre los tenedores preexistentes. La existencia, condición, habilitación, colocación, recompra y cualquier modificación en el estado de estos Tokens será pública, trazable y auditable en tiempo real a través de la plataforma del Administrador y del Contrato Inteligente de la Emisión. Si, al cierre de la Ventana de Venta aplicable, los Tokens habilitados desde la Reserva de Colocación Futura no se hubieren colocado en su totalidad, los accionistas del Emisor estarán obligados a recomprar la porción remanente dentro de un plazo máximo de treinta (30) días calendario. Los Tokens así recomprados se integrarán al portafolio activo del Emisor con plenos derechos económicos y jurídicos, quedando habilitados para su eventual negociación en el Mercado Secundario autorizado.

**30) Sweat Equity:** se refiere a la participación otorgada a los Accionistas del Emisor sin desembolso en efectivo, en reconocimiento de las contribuciones no financieras aportadas al desarrollo del Proyecto, incluyendo labores de gestión,

estructuración, diseño, obtención de permisos y demás actividades esenciales para su ejecución. En el marco de la presente Emisión, se asignará a los Accionistas del Emisor un total de ciento cincuenta (150) Tokens en calidad de Sweat Equity, los cuales se registrarán íntegramente por los lineamientos, restricciones y condiciones establecidos en la sección correspondiente de este Documento de Información Relevante.

- 31) Token:** representación digital de un activo o derecho en una tecnología de contabilidad distribuida. En el contexto de este documento, Token se refiera a \$PDP1.
- 32) 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.
- 33) Token ERC-20F:** el Token ERC-20F 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.
- 34) Ventana de Venta de Capital Base:** la Ventana de Venta del Capital Base es el período inicial de tres (3) meses calendario, contados a partir del inicio oficial de la oferta pública en la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales, durante el cual el Emisor buscará validar la viabilidad de la Emisión y asegurar el Capital Base requerido para la ejecución del Proyecto mediante una primera colocación efectiva.
- 35) Ventanas de Ventas Sucesivas:** superado el umbral mínimo de colocación, el Emisor podrá efectuar nuevas colocaciones primarias durante todo el plazo del Mercado Primario, a través de uno o múltiples Tramos de Negociación. Cada vez que el Emisor decida habilitar Tokens provenientes de la Reserva de Colocación Futura hasta un máximo de mil (1,000) Tokens adicionales.

***Las definiciones contenidas en este glosario son específicas y aplicables únicamente al presente Documento de Información Relevante relacionado con la Emisión de Tokens \$PDP1. Estas definiciones no deben interpretarse como aplicables fuera del contexto de este documento o para otros proyectos, emisiones o propósitos legales distintos.***

#### 4) CARTA DEL EMISOR

Estimados inversionistas,

Es un honor dirigirnos a ustedes en nuestra calidad de promotores de Praderas del Pacífico (el "Proyecto"), un desarrollo habitacional planificado de alto valor estratégico ubicado en el kilómetro 46 de la Carretera del Litoral, en la vía que conecta Comalapa con el Puerto de La Libertad, El Salvador. Esta zona se ha consolidado como un eje de crecimiento residencial y laboral, impulsado por su proximidad a polos turísticos, centros de empleo y corredores logísticos que fortalecen la demanda por vivienda en el litoral central del país.

El Proyecto contempla la urbanización y lotificación de un inmueble con un área total de 192,192.8 m<sup>2</sup> y con 108,227 m<sup>2</sup> disponibles para comercializar, distribuido en tres etapas que integran un total de 766 lotes, cada uno con un área promedio de 202 varas cuadradas y un precio de referencia de US\$15,162.00. El desarrollo incorpora áreas verdes, control de acceso y un diseño orientado a brindar seguridad, bienestar y calidad de vida a sus futuros residentes. Su estructura responde a las necesidades habitacionales de familias y trabajadores de la zona, así como al interés de Inversionistas que buscan exposición a activos inmobiliarios con potencial de valorización.

En este contexto, nos complace presentar la oferta pública del Token \$PDP1, un instrumento digital que permite a sus tenedores participar directamente en el desempeño económico del Proyecto. Los Tokens \$PDP1 otorgan derechos económicos sobre las Rentas Netas Obtenidas derivadas del diseño, desarrollo, ejecución, comercialización y explotación comercial de Praderas del Pacífico, conforme a los términos establecidos en este DIR.

La estructura del Token \$PDP1 ha sido diseñada para proporcionar una participación proporcional, transparente y trazable en los resultados financieros del proyecto. A través de la tokenización de ingresos, ofrecemos un modelo de inversión moderno y eficiente que facilita el acceso a un activo inmobiliario real, sin exigir a los Inversionistas la asunción directa de los riesgos operativos propios de su ejecución.

Esta Emisión constituye una alternativa regulada y tecnológicamente robusta para invertir en el crecimiento del sector inmobiliario en una de las zonas con mayor proyección habitacional del país. Todas las condiciones económicas, derechos de los Inversionistas, mecanismos de distribución de rendimientos y factores de riesgo asociados a los Tokens \$PDP1 se encuentran descritos en detalle en el presente DIR.

Agradecemos profundamente su interés y confianza. Los invitamos a conocer esta oportunidad de inversión con visión de largo plazo, respaldada por un proyecto integral y por un territorio en pleno desarrollo, cuyo dinamismo económico impulsa su potencial

de sostenibilidad y valorización.

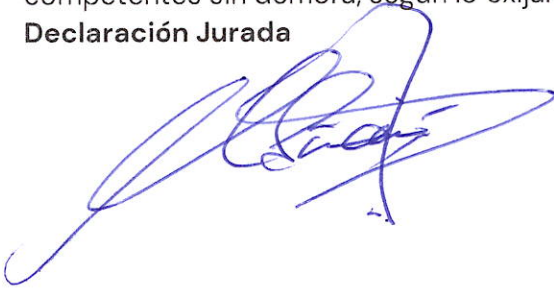
Atentamente,

**Mario Alberto Siman Dabdoub**  
**Administrador Único Propietario y Representante Legal**  
**EMPRENDIMIENTOS RURALES, S.A. DE C.V.**

### **Declaración Jurada**

A nuestro leal saber y entender y de acuerdo con la información disponible hasta la fecha, la información contenida en el Documento de Información 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. Emprendimientos Rurales, 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 inversores y a las autoridades competentes sin demora, según lo exijan las leyes y reglamentos aplicables. **Anexo 1 -**

**Declaración Jurada**



## 5) RESUMEN

La presente oferta pública de activos digitales es realizada por Emprendimientos Rurales, S.A. de C.V. (el "Emisor"), en el marco de una Oferta Pública de Ingresos, mediante la Emisión del Token identificado como PDP1, con etiqueta de cotización \$PDP1. Se trata de un Token de Ingresos cuyo rendimiento se encuentra vinculado a las rentas netas generadas por el Proyecto.

La estructuración de la Emisión se realiza de manera conjunta por Fintech Américas, S.A. de C.V. (Monetae), autorizada como Proveedor de Servicios de Activos Digitales bajo el número de registro CNAD PSAD-0018, y Hencorp Activos Digitales, Ltda., registrada igualmente como Proveedor de Servicios de Activos Digitales bajo el número CNAD PSAD-0059, quienes actúan como Co-Estructuradores, aportando su experiencia técnica, financiera y regulatoria en el diseño y estructuración del instrumento digital.

Por su parte, la administración de la Emisión, así como la prestación de los servicios operativos asociados en su calidad de Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), se encuentra a cargo de Fintech Américas, S.A. de C.V. (Monetae), conforme a la autorización otorgada por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD). La custodia de los Tokens se realizará a través de la plataforma de Monetae, quien es responsable de resguardar los activos digitales emitidos bajo el Token PDP1 y de garantizar la seguridad, trazabilidad y transparencia de las operaciones mediante tecnología blockchain, en cumplimiento de las disposiciones emitidas por la CNAD.

Adicionalmente, la Emisión cuenta con la participación de TR CAPITAL, S.A. de C.V., en su calidad de Certificador de la Emisión, registrada ante la CNAD bajo el número CERT-0003, responsable de las labores de certificación y verificación correspondientes al proceso de Emisión conforme a la normativa aplicable.

El instrumento que se ofrece en el marco de esta operación es un Activo Digital de tipo "Oferta Pública de Ingresos – Token de Ingresos", representado por el Token \$PDP1, cada uno con un valor nominal de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000.00).

El importe total de la Emisión asciende hasta DOS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$2,490,000.00), representados mediante un máximo de DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA (2,490) Tokens \$PDP1. La Emisión tiene una estructura unitaria de precio: todos los Tokens ofrecidos en el Mercado Primario, tanto en la Ventana de Venta de Capital Base como en las Ventanas de Venta Sucesivas, se ofrecerán al mismo precio de US\$1,000.00 por Token, sin descuentos, tramos con precios diferenciados ni esquemas de precios escalonados. Esta condición busca garantizar equidad entre Inversionistas y facilitar la gestión del proceso de colocación.

Cada Token \$PDP1 representa una unidad indivisible de participación proporcional en los derechos económicos asociados a la Emisión, y la proporción de participación de cada Inversionista se determina en función del número total de Tokens efectivamente colocados en el Mercado Primario. El cómputo de Tokens en circulación incluye los asignados como “Sweat Equity” y “Capital Aportado” a los accionistas del Emisor y excluye aquellos destinados a la Reserva para Colocación Futura mientras no hayan sido efectivamente colocados.

### **Activo Subyacente, Rentas Netas Obtenidas e Ingresos Brutos**

El Activo Subyacente que respalda los Tokens \$PDP1 está constituido por la Cesión de Derechos Económicos a favor de los tenedores de Tokens respecto de las Rentas Netas Obtenidas derivadas del diseño, desarrollo, ejecución, comercialización y explotación comercial del Proyecto. Estos flujos constituyen, para todos los efectos legales y financieros, el Activo Subyacente de la Emisión y representan los derechos económicos que corresponden a los Tenedores de Tokens \$PDP1.

Las Rentas Netas Obtenidas se determinan como la diferencia entre: (i) los ingresos brutos derivados de la explotación comercial del Proyecto; y, (ii) la totalidad de costos, gastos y demás erogaciones necesarias para el diseño, ejecución, explotación, administración y mantenimiento del Proyecto y de la infraestructura operacional asociada a la Emisión de los Tokens.

Los ingresos brutos incluyen, de manera enunciativa más no limitativa: ingresos provenientes de preventas, reservas y ventas directas de lotes; ingresos por arrendamientos, arrendamientos con promesa de venta, ventas financiadas, créditos hipotecarios y otras modalidades de financiamiento directo a compradores; ingresos por intereses, comisiones y demás cargos derivados de la cartera de financiamiento otorgada a adquirentes de lotes; así como cualquier otra forma lícita de monetización relacionada con el inmueble propiedad del Emisor donde se desarrolla el Proyecto.

Para determinar las Rentas Netas Obtenidas, se deducen de los ingresos brutos los costos y gastos vinculados al desarrollo del Proyecto, incluyendo, entre otros: costos de diseño, estudios, permisos y licencias; costos de urbanización, lotificación y obras de infraestructura; gastos de administración del proyecto (contabilidad, oficialía de cumplimiento, administración societaria y operativa); gastos de comercialización (mercadeo, publicidad, comisiones de venta); gastos de tokenización (certificación, administración de la Emisión, custodia, auditorías, cumplimiento KYC/AML y asesoría legal y regulatoria); así como costos y gastos asociados al Crédito Vigente con Banco Davivienda utilizado para la adquisición del terreno y a eventuales nuevos financiamientos relacionados con la ejecución, continuidad y expansión del Proyecto.

En virtud de este esquema, los Tenedores de Tokens \$PDP1 participan en los resultados económicos efectivos del Proyecto, y sólo el remanente neto, una vez deducidos los costos y obligaciones indicadas, será distribuido entre los Tokenholders conforme a las reglas de distribución y prelación establecidas en el Documento de Información Relevante.

### **Monto Total, Composición del Capital y Tokens Asignados a Accionistas**

El monto total de la Emisión, por hasta US\$2,490,000.00, se compone de los siguientes elementos:

- Capital Base (Capital Requerido): US\$1,000,000.00, representados mediante 1,000 Tokens. Este importe se determina a partir de un análisis técnico-económico del Proyecto, en función de las necesidades de capital requeridas para su ejecución ordenada dentro del máster plan del desarrollo. No se deriva del descuento de flujos futuros, sino de una evaluación integral de los recursos financieros, materiales y técnicos necesarios para completar el componente de lotificación y su comercialización.
- Reserva para Colocación Futura: US\$1,000,000.00, representados mediante 1,000 Tokens adicionales, destinados a ser habilitados y colocados en el Mercado Primario, total o parcialmente, a discreción del Emisor y dentro del periodo de vigencia de la Emisión, para atender necesidades futuras de capital vinculadas a la ejecución y operación del Proyecto.
- Capital Aportado por los Accionistas del Emisor: US\$340,000.00, representados mediante 340 Tokens, emitidos en reconocimiento a los recursos líquidos que los accionistas han aportado previamente a la sociedad como aportes de capital, destinados a financiar las etapas iniciales del Proyecto, los estudios y gestiones preliminares, trámites y costos administrativos, así como pagos anticipados asociados a la estructuración técnica y financiera de la Emisión. Los tokens asociados al Capital Aportado por los accionistas del Emisor responden al objetivo estratégico de estructurar el cien por ciento (100%) del Proyecto bajo un esquema integral de tokenización, articulando una complementariedad entre: (i) los tokens \$PDP1 y (ii) el financiamiento externo tradicional. Mediante la suscripción asignación de dichos tokens, el Emisor reconoce y convierte el capital aportado por sus accionistas al Proyecto a la fecha, así como los derechos y/o participaciones que mantenga respecto de los activos vinculados al mismo, a fin de recibir tokens y participar de forma directa en la Emisión. En consecuencia, los accionistas del emisor Emisor actuarán en calidad de tenedor de tokens, en igualdad de condiciones frente a los demás inversionistas, conforme a los términos y condiciones previstos en el presente Documento de Información Relevante. Sweat Equity (Comisión de Desarrollo): US\$150,000.00, representados mediante 150 Tokens, asignados a los accionistas del Emisor en proporción a su participación accionaria,

como reconocimiento al esfuerzo, tiempo, conocimientos técnicos, gestión operativa y capital intelectual aportados durante la fase previa al lanzamiento del Proyecto.

Los Tokens de Capital Aportado y Sweat Equity reflejan la contribución patrimonial y en especie de los accionistas del Emisor, y se integran al total de Tokens en circulación con las mismas reglas económicas, de prelación y distribución que los Tokens adquiridos por Inversionistas terceros.

### **Plazo de la Emisión, Mercado Primario y Colocación Mínima**

El plazo total de la Emisión será de hasta quince (15) años (180 meses), contados a partir de la fecha de habilitación de la oferta pública.

El Mercado Primario se habilita con la publicación del Aviso de Oferta Pública en el sitio oficial de la CNAD y permanecerá abierto por un plazo de hasta treinta y seis (36) meses, durante el cual el Emisor podrá gestionar la colocación sucesiva de los Tokens \$PDP1, tanto del Capital Base como de la Reserva para Colocación Futura, hasta alcanzar el monto total autorizado, conforme a las necesidades de capital del Proyecto.

La oferta está sujeta a una Colocación Mínima, definida como la colocación efectiva del 100 % de los Tokens correspondientes al Capital Base (1,000 Tokens, equivalentes a US\$1,000,000.00), dentro de la Ventana de Venta del Capital Base, que tiene una duración de tres (3) meses calendario contados a partir de la habilitación oficial de la oferta. Hasta que se alcance la Colocación Mínima, los fondos aportados por los Inversionistas serán custodiados por el Administrador de la Emisión en una cuenta segregada, segura y sujeta a auditoría, respaldada por infraestructura de custodia provista a través de Fireblocks, sin que el Emisor pueda disponer de ellos.

En caso de no alcanzarse la Colocación Mínima dentro de dicho plazo, la Emisión se cancelará y todos los Tokens emitidos serán retirados de circulación y eliminados. En ese caso, se realizará el reembolso total a los inversionistas por el monto invertido (1:1), sin penalidades ni comisiones, utilizando los fondos mantenidos en custodia. La devolución se efectuará en un plazo estimado 5 días hábiles a través del mismo medio de pago o la cuenta registrada en la plataforma del Administrador.

Una vez cumplida la Colocación Mínima, los fondos custodiados serán liberados a favor del Emisor para su uso exclusivo en los fines detallados en la sección de Uso de Fondos del Documento de Información Relevante.

### **Reserva para Colocación Futura y Ventanas de Venta Sucesivas**

Como parte de la arquitectura financiera de la Emisión, el Emisor ha constituido una Reserva de Colocación Futura integrada por hasta 1,000 Tokens \$PDP1 (los "Tokens

de Reserva de Colocación Futura”). Estos Tokens se acuñan desde el inicio de la oferta pública, pero permanecen inmovilizados e inactivos mientras conserven dicha condición, sin estar disponibles para colocación ni producir efectos económicos de ninguna naturaleza.

La finalidad principal de esta reserva es proveer al Emisor un mecanismo flexible y estratégico de obtención de capital adicional, permitiéndole atender necesidades de financiamiento que pudieren surgir durante la ejecución del Proyecto, incluyendo contingencias y requerimientos no previstos. La habilitación de estos Tokens no es automática, sino que sólo puede realizarse mediante la apertura de Ventanas de Venta Sucesivas (Tramos de Negociación), durante las cuales los Tokens habilitados podrán ser adquiridos por Inversionistas bajo las mismas condiciones aplicables a los Tokens previamente emitidos, respetando los requisitos, avisos, parámetros operativos y mecanismos de transparencia previstos en el Documento de Información Relevante.

Mientras los Tokens permanezcan en la Reserva de Colocación Futura, no otorgan derechos sobre flujos financieros, no acumulan rendimientos y no generan dilución sobre los tenedores activos. Una vez colocados, adquieren los mismos derechos y prerrogativas que el resto de Tokens en circulación, participando *pro rata* en la distribución de rentas y flujos futuros y provocando la correspondiente dilución proporcional en función del nuevo total de Tokens con derechos activos.

### **Uso de Fondos, Resguardos y Control**

Los recursos provenientes de la colocación primaria de los Tokens \$PDP1 — incluyendo tanto los del Capital Base como los de la Reserva para Colocación Futura— sólo se pondrán a disposición del Emisor una vez cumplida la Colocación Mínima. Estos fondos se utilizarán exclusivamente para la ejecución, administración y continuidad de Praderas del Pacífico, cubriendo, entre otros, costos y gastos de diseño y estudios, urbanización e infraestructura, administración del proyecto, comercialización, tokenización, atención de obligaciones derivadas del Crédito Vigente con Banco Davivienda y de nuevos financiamientos, así como el pago o refinanciamiento de créditos y cuentas por pagar preoperativas vinculadas al Proyecto.

Se prohíbe expresamente el uso de los recursos para fines no vinculados al diseño, desarrollo, ejecución, comercialización, administración o supervisión del Proyecto, así como su utilización para distribución de dividendos, beneficios personales o retiros de capital en favor del Emisor, sus accionistas o partes relacionadas. El uso indebido de los recursos se considerará incumplimiento sustancial y habilitará la adopción de medidas contractuales y legales para salvaguardar los intereses de los Inversionistas.

Para garantizar la trazabilidad y control, el Emisor se obliga a operar una cuenta bancaria segregada de uso exclusivo para la Emisión en Banco Davivienda, S.A., y a implementar un régimen de reportería y transparencia que incluye informes semestrales de uso de fondos, estados financieros del proyecto y una auditoría financiera anual independiente.

### **Rendimientos, Política de Distribución y Mecanismo de Pago**

Los ingresos de los Tenedores de Tokens \$PDP1 provienen de las Rentas Netas Obtenidas del Proyecto. El Token no otorga una tasa de interés fija ni un rendimiento garantizado; su retorno es variable y contingente, determinado por el desempeño operativo, comercial y financiero real del proyecto. No se establece un rendimiento nominal máximo ni un retorno contractual mínimo.

El régimen de distribución de rendimientos de la Emisión combina facultades discrecionales y obligaciones temporales claramente delimitadas: por un lado, el Emisor podrá efectuar distribuciones de rendimientos, totales o parciales, en la periodicidad y frecuencia que determine discrecionalmente, siempre que exista disponibilidad efectiva de excedentes líquidos, que las Rentas Netas Obtenidas hayan sido realizadas y efectivamente percibidas, y que se respeten en todo momento las reglas de prelación y las disposiciones operativas previstas en este Documento de Información Relevante; por otro lado, el Emisor estará obligado a realizar una distribución inicial obligatoria de rendimientos dentro de un plazo máximo de doce (12) meses contados desde la formalización de la escrituración de al menos el noventa y cinco por ciento (95%) de los lotes comercializados, la cual deberá comprender el cien por ciento (100%) de las Rentas Netas Obtenidas acumuladas hasta ese momento, siempre que se trate exclusivamente de montos realizados, líquidos y disponibles, sin que ello implique obligación alguna de distribuir rendimientos asociados a cuentas por cobrar derivadas de esquemas de financiamiento hasta que dichas cuentas sean efectivamente cobradas; finalmente, al vencimiento del plazo total de la Emisión, el Emisor asumirá la obligación incondicional de efectuar una distribución total y final de todos los rendimientos acumulados no distribuidos previamente, a favor de los Tenedores de Tokens debidamente registrados, conforme a la estructura de prelación aplicable, la disponibilidad de Rentas Netas Obtenidas realizadas y líquidas, y los mecanismos operativos establecidos en este Documento de Información Relevante.

Las distribuciones se ejecutarán exclusivamente a través de la plataforma del PSAD responsable (Monetae), utilizando infraestructura blockchain y contratos inteligentes para asegurar automatización, trazabilidad, registro inmutable y transparencia en los pagos, los cuales podrán realizarse en dólares de los Estados Unidos de América o en monedas estables autorizadas por la CNAD.

### **Derechos, Beneficios, Restricciones y Opción de Recompra**

Los Tenedores de Tokens \$PDP1 cuentan con derechos económicos y contractuales que incluyen: participación *pro rata* en las rentas obtenidas y flujos netos del Proyecto; acceso a un Mercado Secundario autorizado una vez cumplida la Colocación Mínima; derecho a información periódica relevante sobre el avance del proyecto y su desempeño; y derecho a participar proporcionalmente en eventuales operaciones de recompra que el Emisor decida ejecutar con fondos propios.

Entre los principales beneficios se incluye la exposición a un proyecto inmobiliario respaldado por activos reales, un modelo de custodia y gobierno asistido a través del Administrador, y un alto grado de transparencia tecnológica mediante el uso de blockchain, que permite la trazabilidad en tiempo real de titularidad, flujo de rendimientos y movimientos del Token.

Las principales restricciones incluyen: ausencia de pagos garantizados o fechas fijas de retorno; inexistencia de derechos corporativos o políticos en el Emisor; y la posibilidad de dilución proporcional en caso de habilitación de Tokens desde la Reserva de Colocación Futura.

El Emisor cuenta, además, con una Opción de Recompra (Call Option) que podrá ejercerse sobre la totalidad o parte de los Tokens en circulación, una vez alcanzada la Colocación Mínima, a valor nominal y reconociendo los beneficios económicos devengados y no pagados a la fecha de ejercicio. En caso de que la recompra se ejecute de manera parcial, esta se realizará conforme a un mecanismo de asignación proporcional (*pro rata*) entre todos los tenedores de Tokens elegibles, sin establecer prelación, preferencia ni discriminación alguna entre ellos, de modo que cada inversionista participe en la recompra en proporción directa a su tenencia relativa respecto del total de Tokens en circulación. La Opción de Recompra estará sujeta a notificación previa, y se efectuará utilizando fondos de origen de fondos establecidos en el Documento de Información Relevante. .

La Emisión de Tokens \$PDP1 no está respaldada por garantías reales, personales ni fiduciarias, dado que no constituye una obligación de deuda tradicional. Esta configuración permite al Emisor mantener libres las garantías reales del Proyecto — particularmente el terreno y las unidades inmobiliarias— para destinarlas a financiamiento bancario complementario con prelación superior.

### **Tecnología, Moneda de Negociación y Marco Legal**

Los Tokens \$PDP1 se negocian en Dólares de los Estados Unidos de América y en monedas estables autorizadas (USDT y USDC) dentro de la plataforma de comercialización del PSAD, con las conversiones procesadas a través de proveedores de liquidez integrados.

Desde el punto de vista tecnológico, la Emisión se sustenta en contratos inteligentes desplegados en la blockchain de Polygon, siguiendo el estándar ERC-20F, complementados por un contrato de Allowlist que controla quién puede interactuar con el Token \$PDP1 y un contrato ERC-20 auditor que facilita la transparencia on-chain. La infraestructura tecnológica se basa en una arquitectura sobre AWS, con signer en AWS Nitro y custodia de activos digitales a través de MONETAE y Fireblocks, con políticas avanzadas de seguridad, recuperación de claves y control de permisos.

Finalmente, la Emisión se rige por el marco jurídico de la República de El Salvador, incluyendo, entre otras, la Constitución, la Ley de Emisión de Activos Digitales, el Código de Comercio, el Código Civil, el Código Tributario, la Ley del Impuesto sobre la Renta, la Ley para la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios, la Ley del Registro de Comercio, la Ley del Registro de Garantías Mobiliarias, la Ley de Protección de Datos Personales, así como la normativa reglamentaria aplicable a emisores y emisiones públicas y privadas.

***IMPORTANTE: El presente resumen ejecutivo tiene fines exclusivamente informativos y no sustituye, en ningún caso, la lectura integral del Documento de Información Relevante ni de su Glosario de Términos. La información aquí contenida constituye únicamente una síntesis general destinada a facilitar la comprensión inicial de la estructura, características y condiciones de la Emisión; sin embargo, no incluye la totalidad de las disposiciones, definiciones, obligaciones, derechos, riesgos, procesos operativos ni limitaciones regulatorias aplicables. Para obtener una comprensión completa, precisa y jurídicamente vinculante de la Emisión y de los derechos económicos asociados al Token, el potencial Inversionista debe consultar la versión íntegra del Documento de Información Relevante, sus anexos y su glosario, así como recabar el asesoramiento profesional que estime pertinente. La participación en la oferta implica la aceptación total y sin reservas de todas las condiciones establecidas en dichos documentos.***

## 6) TABLA DE CARACTERÍSTICAS

Este documento proporciona toda la información relevante relacionada con la oferta de los Tokens **\$PDP1**, asegurando que los Inversionistas puedan tomar decisiones fundamentadas y conscientes de los beneficios y riesgos que implica esta oportunidad de inversión.

<b>Características de la Oferta Pública</b>	
Emisor	EMPREDIMIENTOS RURALES, S.A DE C.V.
Tipo de Oferta Pública	Oferta Pública de Ingresos
Denominación del Token	PDP1
Etiqueta de cotización del Token	\$PDP1
Tipo de Activo Digital	Oferta Pública de Ingresos – Token de Ingresos
Estructurador y Administrador de la Emisión	<p><b>FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. (MONETAE)</b>            Número de registro CNAD: PSAD-0018</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dirección: Final Avenida La Capilla No. 624, Colonia San Benito, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador.</li> <li>• Persona designada de contacto: Jessica Andrea Ardón López</li> <li>• Teléfono de Contacto: +503 7061-1888</li> <li>• Correo electrónico de contacto: <a href="mailto:contacto@monetae.io">contacto@monetae.io</a></li> <li>• Sitio web: <a href="https://www.monetae.io/">https://www.monetae.io/</a></li> </ul>
Estructurador de la Emisión	<p><b>HENCORP ACTIVOS DIGITALES, LTDA</b>            Número de registro CNAD: PSAD-0059</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dirección: Ubicación: Edificio D’CORA Blvd Orden de malta y Calle El Boquerón Urb. Santa Elena, Antiguo Cuscatlán La Libertad Este, La Libertad, El Salvador, C.A.</li> <li>• Persona designada de contacto: Roberto Arturo Valdivieso Aguirre</li> <li>• Teléfono de Contacto: +503 2212-8700</li> <li>• Correo electrónico de contacto: <a href="mailto:atencionusuario@hencorp.com">atencionusuario@hencorp.com</a></li> </ul> <p>Sitio web: <a href="https://hencorpactivosdigitales.com/">https://hencorpactivosdigitales.com/</a></p>
Proveedor de Servicios de	<p><b>FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. (Monetae)</b>            Número de registro CNAD: PSAD-0018</p>

Activos Digitales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dirección: Final Avenida La Capilla No. 624, Colonia San Benito, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador.</li> <li>• Persona designada de contacto: Jessica Andrea Ardón López</li> <li>• Teléfono de Contacto: +503 7061-1888</li> <li>• Correo electrónico de contacto: <a href="mailto:contacto@monetae.io">contacto@monetae.io</a></li> <li>• Sitio web: <a href="https://www.monetae.io/">https://www.monetae.io/</a></li> </ul>
Custodia de Tokens	<p>Los Tokens serán resguardados a través de la plataforma de FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. (PSAD-0018) (<b>MONETAE</b>).</p> <p>FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. es responsable de la custodia de los activos digitales emitidos bajo el Token PDP1. 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 CNAD.</p>
Certificador de la Emisión	<p><b>TR CAPITAL, S.A. DE C.V.</b> Número de registro CNAD: CERT-0003</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dirección: Calle Cuscatlán, #4312, Col. Escalón, San Salvador, El Salvador.</li> <li>• Persona designada de contacto: Héctor Ramon Torres Córdova</li> <li>• Teléfono de Contacto: +503 2538-6360</li> <li>• Correo electrónico de contacto: <a href="mailto:info@trcapital.net">info@trcapital.net</a></li> <li>• Sitio web: <a href="https://trcapital.net/">https://trcapital.net/</a></li> </ul>
Activos Subyacentes Relacionados	<p>El Activo Subyacente de los Tokens emitidos en el marco de la presente oferta está constituido por la cesión de derechos económicos (véase anexo 6 – Contrato de Cesión de Derechos Económicos) a favor de los Tenedores de Tokens \$PDP1 respecto de las <b>Rentas Netas Obtenidas</b> derivadas del diseño, desarrollo, ejecución, comercialización y explotación comercial de Praderas del Pacífico (el “Proyecto”).</p> <p>Estos flujos constituyen, para todos los efectos legales y financieros, el Activo Subyacente que respalda la presente Emisión y representan los</p>

derechos económicos que corresponden a los tenedores de los Tokens \$PDPI. La participación de los Inversionistas se efectuará de manera directa, proporcional y subordinada, conforme a las reglas de prelación y distribución establecidas en este DIR.

Las Rentas Netas Obtenidas se determinan como la diferencia entre:

1. los ingresos brutos derivados de la explotación comercial del Proyecto (según se definen más adelante), y
2. la totalidad de costos, gastos y demás erogaciones necesarias para el diseño, ejecución, explotación, administración y mantenimiento del Proyecto y de la infraestructura operacional asociada a la Emisión de los Tokens.

En virtud de este esquema, los tenedores de los Tokens \$PDPI participarán en los resultados económicos efectivos del Proyecto, los cuales constituyen la base financiera del Activo Subyacente de esta Emisión.

#### Ingresos Brutos

Los ingresos brutos comprenden, de manera enunciativa mas no limitativa:

1. ingresos provenientes de preventas, reservas y ventas directas de los lotes;
2. ingresos por arrendamientos, arrendamientos con promesa de venta, ventas financiadas, créditos hipotecarios, y demás modalidades de financiamiento directo a compradores;
3. ingresos por intereses, comisiones y demás cargos derivados de la cartera de financiamiento otorgada a adquirentes de lotes; y
4. cualquier otra forma lícita de monetización relacionada con el inmueble propiedad del Emisor donde se desarrolla el Proyecto.

#### Deducciones: Costos y Gastos

Para el cálculo de las Rentas Netas Obtenidas, se deducirán de los ingresos brutos las deducciones correspondientes a obligaciones contractuales y

administrativas vinculadas con el Proyecto y con la gestión de la Emisión tokenizada, incluyendo los gastos de administración, supervisión y mantenimiento de la estructura de tokenización. Estos incluyen los siguientes:

1. Costos y gastos de diseño, estudios, permisos, licencias, autorizaciones y trámites administrativos requeridos para el desarrollo del Proyecto.
2. Costos y gastos de urbanización, desarrollo, lotificación, mejoras y obras de infraestructura necesarias para la adecuada ejecución del Proyecto de lotificación "Praderas del Pacífico".
3. Costos y gastos de administración del Proyecto por parte del Emisor, incluyendo los relacionados con: i) contabilidad, ii) oficialía de cumplimiento, iii) administración societaria, iv) gastos operativos, y v) administración y manejo de la cartera de créditos otorgados a los adquirentes de lotes.
4. Costos y gastos de comercialización, incluyendo mercadeo, publicidad, comisiones de venta y demás costos asociados a la colocación de lotes.
5. Gastos de tokenización: certificación de la Emisión; administración de la Emisión y del/los PSAD; custodia de los Tokens; auditorías; cumplimiento KYC/AML; asesoría legal y regulatoria; y demás erogaciones necesarias para la estructuración y mantenimiento del instrumento.
6. Costos y gastos asociados al Crédito Vigente con Banco Davivienda, utilizado para la adquisición del terreno, incluyendo pagos de intereses, amortizaciones, comisiones y demás erogaciones derivadas de dicho financiamiento.
7. Costos y gastos relacionados con nuevos financiamientos o instrumentos de deuda que el Emisor pudiere contratar en relación con la ejecución, continuidad y expansión del Proyecto, incluyendo intereses, comisiones,

amortizaciones y cualquier otra erogación derivada de dichos financiamientos.

Como mecanismo de garantía económica y operativa, el Emisor celebrará una Cesión de Derechos Económicos sobre las Rentas Netas Obtenidas a favor de los tenedores de los Tokens \$PDP1, cuyos intereses serán representados y administrados MONETAE, en su calidad de Administrador de la Emisión y Custodio tecnológico, con responsabilidad fiduciaria sobre la adecuada protección de los derechos de los Inversionistas.

El Contrato de Cesión de Derechos Económicos mantendrá su vigencia durante toda la vida de la Emisión, garantizando la continuidad y exigibilidad de los derechos económicos transferidos hasta el cumplimiento íntegro de las obligaciones del Emisor. La cesión descrita no limita la facultad del Emisor de contratar financiamiento adicional, bancario o bursátil, con prelación superior, siempre que dicho financiamiento se destine exclusivamente a las necesidades del Proyecto.

**Nota Explicativa sobre Financiamientos y Apalancamiento: Se hace mención expresa de que, como parte de la estrategia financiera del Proyecto, el Emisor contempla y se encuentra facultado para adquirir financiamiento adicional, ya sea con instituciones bancarias, entidades financieras no bancarias o Inversionistas institucionales, en condiciones de mercado, con el propósito de: i) complementar o reforzar el capital disponible para la ejecución del Proyecto, y ii) optimizar los rendimientos de los Tenedores de Tokens \$PDP1 mediante estrategias prudentiales de apalancamiento financiero. No obstante lo anterior, los rendimientos a distribuir a los Tenedores de Tokens \$PDP1 serán subordinados al repago íntegro y oportuno de: i) las obligaciones existentes con Banco Davivienda derivadas del financiamiento utilizado para la adquisición del inmueble; y ii) cualquier obligación derivada de los nuevos financiamientos o instrumentos de deuda que el**

	<p><b><i>Emisor llegare a contratar en relación con el Proyecto. Asimismo, en caso de que el Emisor decida contratar nuevos financiamientos, éste deberá notificar a la Comisión Nacional de Activos Digitales y a los Tenedores de Tokens \$PDPI, con al menos cinco (5) días hábiles de anticipación, las condiciones esenciales de dichos financiamientos, incluyendo los potenciales impactos sobre los derechos económicos y los rendimientos de los Tenedores de Tokens \$PDPI.</i></b></p>
<p>Importe total de la Emisión</p>	<p>El importe total de la Emisión es de hasta <b>DOS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 2,490,000.00).</b></p>
<p>Determinación del Monto de la Emisión</p>	<p>El monto total de la presente Emisión asciende a un total de hasta DOS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$2,490,000.00), el cual está compuesto de los siguientes elementos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Capital Base (Capital Requerido):</b> UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000,000.00), representados mediante MIL (1,000) Tokens.</li> <li>• <b>Reserva para Colocación Futura:</b> UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000,000.00), representados mediante MIL (1,000) Tokens.</li> <li>• <b>Capital Aportado por los Accionistas del Emisor:</b> TRESCIENTOS CUARENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$340,000.00), representados mediante TRESCIENTOS CUARENTA (340) Tokens.</li> <li>• <b>Sweat Equity:</b> CIENTO CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$150,000.00), representados mediante CIENTO CINCUENTA (150) Tokens, otorgados a los Accionistas del Emisor en proporción a su participación accionaria.</li> </ul> <p><b><u>Composición del Monto de la Emisión</u></b></p> <p><b>Capital Requerido: US\$1,000,000 (1,000 Tokens)</b></p> <p>El importe del Capital Requerido se determina a partir</p>

de un análisis técnico-económico del Proyecto, considerando las necesidades de capital requeridas para su ejecución ordenada dentro del máster plan general del desarrollo.

Dicho importe no se deriva del descuento de flujos futuros, sino de una evaluación integral de los recursos financieros, materiales y técnicos necesarios para completar el desarrollo del componente, garantizando su viabilidad operativa y sostenibilidad financiera.

En otras palabras, la determinación del monto responde al capital proyectado como indispensable para el desarrollo y comercialización de Praderas del Pacífico, así como a los costos y gastos complementarios asignados conforme a lo dispuesto en la sección 10 de este Documento de Información Relevante.

**Reserva para Colocación Futura: US\$1,000,000 (1,000 Tokens)**

La Reserva para Colocación Futura constituye una reserva estratégica de Tokens, destinada a ser habilitada y colocada, total o parcialmente, a discreción del Emisor y dentro del periodo de vigencia de la Emisión, exclusivamente mediante su colocación en el Mercado Primario, de conformidad con las necesidades financieras que pudieren surgir durante la ejecución y operación del Proyecto. Su finalidad es proveer capacidad de capitalización adicional para atender requerimientos derivados de la complejidad operativa del Proyecto, incluyendo contingencias, eventos no previsibles y/o ajenos al control del Emisor.

Los Tokens que integran esta reserva no generan derechos económicos ni confieren prerrogativas de ninguna naturaleza mientras se mantengan inmovilizados y no colocados. Una vez habilitados y efectivamente colocados en el Mercado Primario, dichos Tokens se incorporarán plenamente al total de Tokens en circulación, produciendo la dilución proporcional correspondiente y participando en los rendimientos del Proyecto en igualdad de condiciones con los demás Tokens, con efectos a

partir de la primera distribución que tenga lugar con posterioridad a su colocación, conforme a las reglas de prelación y temporalidad establecidas en este Documento de Información Relevante.

**Sweat Equity US\$150,000 (150 Tokens)**

Los Tokens de Sweat Equity son asignados a los accionistas del Emisor en proporción a su respectiva participación societaria. Estos Tokens constituyen un reconocimiento a las contribuciones no monetarias realizadas por los accionistas durante la fase preliminar del Proyecto.

Su otorgamiento fortalece la estructura patrimonial del desarrollo, al reflejar de manera adecuada la aportación en especie, el trabajo especializado y el esfuerzo previo invertido por los accionistas; y optimiza la utilización de capital externo, permitiendo que los recursos aportados por Inversionistas terceros se destinen de manera más eficiente a las necesidades financieras propias de la ejecución del Proyecto.

**Capital Aportado por los Accionistas del Emisor: US\$340,000 (340 Tokens)**

El Capital Aportado corresponde a los recursos líquidos que los accionistas del Emisor han entregado directamente a la sociedad en calidad de aportes de capital, efectuados con anterioridad a la presente Emisión y destinados a financiar:

- las etapas iniciales del Proyecto;
- los estudios y gestiones preliminares necesarios para su estructuración;
- los trámites, permisos y costos administrativos inherentes a su desarrollo; y
- los pagos anticipados vinculados a la preparación técnica y financiera de la Emisión.

El Capital Aportado constituye un aporte monetario efectivo, registrado y verificable, ya invertido en el Proyecto por los accionistas del Emisor. En reconocimiento a dichas contribuciones de capital, se emitirán trescientos cuarenta (340) Tokens, equivalentes al monto efectivamente aportado. Los

	<p>tokens asociados al Capital Aportado por los accionistas del Emisor responden al objetivo estratégico de estructurar el cien por ciento (100%) del Proyecto bajo un esquema integral de tokenización, articulando una complementariedad entre: (i) los tokens \$PDP1 y (ii) el financiamiento externo tradicional. Mediante la suscripción asignación de dichos tokens, el Emisor reconoce y convierte el capital aportado por sus accionistas al Proyecto a la fecha, así como los derechos y/o participaciones que mantenga respecto de los activos vinculados al mismo, a fin de recibir tokens y participar de forma directa en la Emisión. En consecuencia, los accionistas del emisor Emisor actuarán en calidad de tenedor de tokens, en igualdad de condiciones frente a los demás inversionistas, conforme a los términos y condiciones previstos en el presente Documento de Información Relevante.</p>
<p>Número de Tokens a emitir</p>	<p>El número total de Tokens a emitir es de hasta <b>DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA (2,490) TOKENS</b>, equivalentes a un valor nominal de <b>MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000.00)</b> cada uno.</p>
<p>Precio del Token</p>	<p><b>Precio de Emisión único</b>          Todos los Tokens ofrecidos durante la colocación primaria, ya sea en la Ventana de Venta de Capital Base a o en las Ventanas de Venta Sucesivas, serán ofrecidos al mismo precio unitario de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000.00) por Token. No se aplicarán descuentos por tramos ni precios escalonados. Esta medida garantiza equidad entre Inversionistas y facilita la gestión del proceso de colocación.</p>
<p>Unidad del Token</p>	<p>Cada Token \$PDP1 representa una unidad indivisible de participación proporcional en los derechos económicos asociados a esta Emisión. La proporcionalidad de cada Token se determinará en función del número total de Tokens efectivamente colocados en el Mercado Primario, sirviendo este monto como base para el cálculo de la participación de cada Inversionista.</p> <p>En consecuencia, los Inversionistas participarán <i>pro rata</i> en las Rentas Netas Obtenidas generadas por el Proyecto Praderas del Pacífico, entendidas como los</p>

ingresos brutos menos todos los costos, gastos y cargas operativas, financieras y administrativas atribuibles al proyecto, conforme a lo establecido en este DIR.

Cada Token confiere a su titular el derecho a percibir su proporción correspondiente de dichas Rentas Netas Obtenidas, una vez descontados los costos de operación, costos regulatorios, gastos financieros y cualesquiera otras erogaciones relacionadas con la operación, mantenimiento, administración y financiamiento del Proyecto.

El cómputo de Tokens \$PDP1 en circulación (aquellos efectivamente colocados) incluye los asignados como "Sweat Equity" y "Capital Aportado" a los accionistas del Emisor, y excluye aquellos destinados a la "Reserva para Colocación Futura" que aún no hayan sido colocados.

Una vez colocados, los Tokens de "Reserva para Colocación Futura" se integrarán al total en circulación, generando la dilución proporcional correspondiente y participando en los rendimientos en igualdad de condiciones con los demás tenedores.

En ese sentido:

a) Tokens en circulación sin considerar la Reserva para Colocación Futura

Para el cómputo de Tokens \$PDP1 en circulación se incluyen los Tokens asignados como "Sweat Equity" y "Capital Aportado" a los accionistas del Emisor, y se excluyen los Tokens destinados a la "Reserva para Colocación Futura" mientras estos no hayan sido colocados.

En dicho escenario, considerando 1,490,000 Tokens \$PDP1 en circulación, la unidad de participación de cada Token corresponde a:  $1 / 1,490,000$ , si así fuere el caso. Es decir, en este ejemplo, cada token tiene derecho a  $1/1,490,000$  de la Rentas Netas Obtenidas.

b) Tokens en circulación considerando la colocación

	<p>de la Reserva para Colocación Futura</p> <p>Una vez colocados los Tokens correspondientes a la “Reserva para Colocación Futura”, estos se integrarán al total de Tokens en circulación, generando la dilución proporcional correspondiente y participando en los rendimientos en igualdad de condiciones con los demás tenedores.</p> <p>En ese escenario, si la totalidad de los Tokens de la emisión se encontrara colocada, el total de Tokens en circulación correspondería a 2,490,000 Tokens \$PDPI, por lo que la unidad de participación de cada Token sería: <math>1/2,490,000</math>, si así fuere el caso. Es decir, en este ejemplo, cada token tiene derecho a <math>1/2,490,000</math> de la Rentas Netas Obtenidas.</p> <p>En dicho escenario, presentado únicamente a manera de ejemplo ilustrativo, y en el supuesto de que la totalidad de los Tokens de la emisión, incluyendo los correspondientes a la Reserva Futura, se encontrara colocada, el total de Tokens en circulación ascendería a 2,490,000 Tokens \$PDPI. No obstante, el Emisor podrá colocar total, parcialmente o no colocar los Tokens correspondientes a dicha Reserva Futura, de conformidad con sus necesidades de financiamiento.</p> <p>En consecuencia, bajo el supuesto, la unidad de participación de cada Token correspondería a <math>1/2,490,000</math>. Es decir, cada Token otorgaría el derecho a recibir una proporción equivalente a <math>1/2,490,000</math> de las Rentas Netas Obtenidas.</p> <p>En ese sentido, la aclaración correspondiente ha sido incorporada en el DIR, a efectos de reforzar la transparencia respecto del cálculo de la participación económica de cada Token \$PDPI.</p>
<p>Tokens de Reserva de Colocación Futura</p>	<p>Como parte de la arquitectura financiera de la presente Emisión, el Emisor ha constituido una reserva integrada por hasta mil (1,000) Tokens \$PDPI (en adelante, los “Tokens de Reserva de Colocación Futura”). Estos Tokens serán acuñados desde el inicio de la oferta pública, pero permanecerán inmovilizados e inactivos mientras conserven dicha condición, lo que implica que no estarán disponibles para</p>

colocación ni producirán efectos económicos de ninguna naturaleza hasta el momento en que sean formalmente habilitados conforme a este Documento de Información Relevante.

La finalidad principal de esta reserva es proveer al Emisor un mecanismo flexible y estratégico de obtención de capital adicional, permitiéndole atender necesidades de financiamiento que pudieren surgir durante la ejecución del Proyecto, incluyendo contingencias o requerimientos no previstos.

La habilitación de estos Tokens no será automática, sino que únicamente podrá realizarse mediante la apertura de Ventanas de Venta Sucesivas (Tramos de Negociación), siguiendo el procedimiento, requisitos y controles establecidos en este Documento de Información Relevante. Cada vez que el Emisor decida habilitar Tokens provenientes de la Reserva de Colocación Futura, se activará una Ventana de Venta Sucesiva con un plazo definido para su colocación en el Mercado Primario, durante el cual los Tokens habilitados podrán ser adquiridos por Inversionistas bajo las mismas condiciones aplicables a los Tokens previamente emitidos.

Previo a la apertura de cada tramo, el Emisor deberá observar los avisos, parámetros operativos y requisitos de publicación establecidos en este Documento de Información Relevante para la habilitación de Ventanas de Venta Sucesivas, incluyendo los extremos mínimos de información y los términos de comunicación correspondientes.

**Condición jurídica y económica**

Mientras los Tokens permanezcan dentro de la Reserva de Colocación Futura, no otorgan derecho alguno sobre los flujos financieros del Proyecto, no acumulan rendimientos ni participan en la distribución económica definida en este DIR. Tampoco se considerarán cualquier otro derecho asociado a los Tokens colocados en el mercado. Su estatus económico es neutral y no genera dilución sobre los tenedores activos hasta el momento de su colocación efectiva.

	<p><b>Obligación de colocación y recompra</b></p> <p>En caso de que, al finalizar dicha ventana de un (1) mes, los Tokens habilitados desde la Reserva de Colocación Futura no hayan sido colocados en su totalidad, los Accionistas del Emisor, en proporción a su participación accionario, estarán obligados a recomprar la porción no colocada dentro de un plazo máximo de treinta (30) días calendario.</p> <p><b>Dilución proporcional</b></p> <p>Una vez colocados en el mercado, los Tokens provenientes de la Reserva de Colocación Futura adquieren los mismos derechos y prerrogativas que el resto de Tokens en circulación. Esto incluye su participación <i>pro rata</i> en la distribución de las rentas obtenidas y flujos futuros, provocando una dilución proporcional entre los tenedores preexistentes, en función del nuevo total de Tokens con derechos activos.</p> <p><b>Transparencia y trazabilidad</b></p> <p>La existencia, estado y movimientos de los Tokens de Reserva de Colocación Futura para colocación futura serán visibles en tiempo real a través de la plataforma del Administrador y del Contrato Inteligente correspondiente. Cualquier habilitación o modificación de su condición deberá ser notificada públicamente, conforme a los principios de transparencia y equidad establecidos en este instrumento.</p>
<p>Participación de los Accionistas del Emisor en Concepto de Comisión de Desarrollo o "Sweat Equity"</p>	<p>Como parte de la estructura de la presente Emisión, se asignarán ciento cincuenta (150) Tokens \$PDP1, en concepto de Comisión de Desarrollo o "Sweat Equity", a los accionistas del Emisor, en proporción a su respectiva participación accionaria.</p> <p>Esta asignación constituye el reconocimiento formal del esfuerzo, tiempo, conocimientos técnicos, gestión operativa y capital intelectual aportado por los accionistas del Emisor durante la fase previa al lanzamiento del Proyecto, incluyendo —entre otros aspectos— la conceptualización del Proyecto, la negociación del terreno y sus permisos, la planificación arquitectónica, la estructuración financiera y la preparación de la oferta pública.</p>

	<p>El Sweat Equity representa un mecanismo legítimo y transparente de alineación de intereses entre los accionistas del Emisor y los Inversionistas, al garantizar que quienes promueven el Proyecto mantengan una participación directa en su desempeño económico y en la valorización del Activo Subyacente. Esta participación no implica desembolso en efectivo por parte de los accionistas del Emisor, pero queda sujeta a las mismas reglas de prelación, distribución de flujos y condiciones económicas aplicables a los Tokens adquiridos por Inversionistas terceros, conforme a lo establecido en este Documento de Información Relevante.</p>
<p>Plazo de la Emisión</p>	<p>El plazo total de la Emisión será de hasta <b>quince (15) años</b> (180 meses), contados a partir de la fecha de habilitación de la oferta pública.</p>
<p>Ventana de Venta del Capital Base y Ventanas de Venta Sucesivas</p>	<p><b><u>Ventana de Venta de Capital Base</u></b></p> <p>La Ventana de Venta del Capital Base es el período inicial de tres (3) meses calendario, contados a partir del inicio oficial de la oferta pública en la plataforma del Administrador, durante el cual el Emisor buscará validar la viabilidad de la Emisión y asegurar el Capital Base requerido para la ejecución del Proyecto mediante una primera colocación efectiva.</p> <p>En caso de que no se alcance la Colocación Mínima dentro del plazo de tres (3) meses previstos para la Ventana de Venta del Capital Base, la Emisión será cancelada, el 100 % de los Tokens emitidos serán retirados de circulación y eliminados (“quemados”), y se activará automáticamente un mecanismo de reembolso íntegro a favor de los Inversionistas, gestionado a través de la plataforma del Administrador. La devolución se realizará bajo una relación 1:1 respecto al monto originalmente invertido, sin aplicación de penalidades, comisiones ni retenciones.</p> <p><b><u>Ventanas de Venta Sucesivas (Tramos de Negociación)</u></b></p> <p>Superado el umbral mínimo de colocación, el Emisor podrá efectuar nuevas colocaciones primarias</p>

durante todo el plazo del Mercado Primario, a través de uno o múltiples Tramos de Negociación. Cada vez que el Emisor decida habilitar Tokens provenientes de la Reserva de Colocación Futura —hasta un máximo de mil (1,000) Tokens adicionales— se activará una Ventana de Venta Sucesiva con duración de 30 días calendarios (el “Plazo del Tramo de Negociación”). Durante esta ventana, los Tokens habilitados podrán ser adquiridos por nuevos Inversionistas bajo las mismas condiciones que los previamente emitidos.

Previo a habilitar un nuevo tramo, el Emisor deberá notificar su intención a la Comisión Nacional de Activos Digitales, con al menos cinco (5) días hábiles de anticipación a la fecha de negociación. Esta notificación, denominada “Aviso de Tramo de Negociación”, deberá estar debidamente autorizada por el Representante Legal del Emisor o por su Junta General de Accionistas, y deberá contener, como mínimo, la siguiente información:

- **Fecha y hora de habilitación del Tramo de Negociación.**
- **Plazo de Colocación del Tramo:** Máximo entre el tiempo transcurrido desde la habilitación del Plazo de Tramo de Negociación y 30 días calendario.
- **Número de Tokens a Negociar.**
- **Valor Nominal del Token:** USD\$1,000.00 (mil dólares de los Estados Unidos de América).
- **Valor del Tramo en dólares:** El valor nominal acumulado de los Tokens colocados anteriormente más el valor nominal a colocarse en el tramo no podrá exceder el monto total autorizado de la Emisión (USD \$2,490,000.00).

Este aviso será también puesto a disposición del público en general a través de la plataforma de MONETAE.

Los Tramos de Negociación no tendrán un monto mínimo de colocación. Sin embargo, si al cierre de la Ventana de Venta Sucesiva los Tokens habilitados no han sido colocados en su totalidad, los accionistas del Emisor deberán adquirir el remanente dentro de un

	<p>plazo máximo de treinta (30) días calendario. Los Tokens así adquiridos quedarán habilitados para su eventual negociación en el Mercado Secundario.</p> <p><b><i>Se deja constancia expresa de que la no consecución del monto mínimo de colocación en un Tramo de Negociación específico no inhabilitará ni limitará al Emisor para habilitar nuevos Tramos de Negociación en el futuro dentro del marco de la presente Emisión. La autorización para futuras colocaciones se mantendrá vigente mientras se respeten los términos, condiciones y límites establecidos en este Documento de Información Relevante.</i></b></p>
<p>Importe mínimo de la Emisión (“Colocación Mínima”)</p>	<p>La Emisión de Tokens \$PDP1 estará sujeta al cumplimiento de una Colocación Mínima, definida como la colocación efectiva de al menos el 100% de los Tokens correspondientes al Capital Base de mil Tokens (1,000), equivalentes a UN MILLON DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000,000.00), dentro del período de tres (3) meses calendario contados a partir de la fecha de habilitación oficial de la oferta pública (la “Ventana de Venta del Capital Base”).</p> <p>Hasta que se alcance la Colocación Mínima, los fondos aportados por los Inversionistas serán custodiados por el Administrador de la Emisión, mediante su plataforma, en una moneda estable autorizada por la CNAD. Durante este período de custodia, el Emisor no podrá disponer de los fondos recaudados bajo ninguna circunstancia. Los fondos aportados por los Inversionistas serán custodiados de conformidad con las políticas internas del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (Anexo 12), en una cuenta segregada, segura y sujeta a auditoría, respaldada por infraestructura de custodia provista a través de Fireblocks. Durante este período, dichos fondos no podrán ser transferidos ni al Emisor ni a los propios Inversionistas, ni podrán ser utilizados para ningún otro fin que no sea su resguardo en custodia.</p> <p>En caso de que no se alcance la Colocación Mínima dentro del plazo de tres (3) meses previstos para la Ventana de Venta del Capital Base, la Emisión será</p>

	<p>cancelada, el 100 % de los Tokens emitidos serán retirados de circulación y eliminados (“quemados”), y se activará automáticamente un mecanismo de reembolso íntegro a favor de los Inversionistas, gestionado a través de la plataforma del Administrador. La devolución se realizará bajo una relación 1:1 respecto al monto originalmente invertido, sin aplicación de penalidades, comisiones ni retenciones. La devolución se efectuará en un plazo estimado de hasta cinco (5) días hábiles, a través del mismo medio de pago o cuenta registrada en la plataforma del Administrador.</p> <p>Una vez alcanzada la Colocación Mínima, los fondos en custodia serán liberados a favor del Emisor, quien podrá disponer de ellos únicamente conforme a los fines y condiciones establecidas en este DIR. Durante el período de custodia, los fondos no generarán intereses ni rendimientos, por lo que ni el Emisor ni el Administrador asumirán responsabilidad alguna por el pago de intereses relacionados con dicho período.</p>
Colocación Máxima	Hasta por el total de la Emisión.
Plazo Mínimo de Permanencia	Los Tokens \$PDP1 no estarán sujetos a un Plazo Mínimo de Permanencia. Una vez colocados, y sujetos al cumplimiento de la Colocación Mínima, los Tokens podrán acceder a mecanismos de recompra por parte del Emisor (“Opción de Recompra”) —conforme a las condiciones previstas y a esquemas de negociación en un Mercado Secundario autorizado, habilitado por Fintech Américas, S.A. de C.V., en estricto apego a los criterios regulatorios y de trazabilidad tecnológica requeridos.
Valores Mínimo Y Máximos de Negociación	El valor mínimo de participación en la oferta primaria de Tokens \$PDP1 es de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$1,000.00), correspondiente a la adquisición de un (1) Token. Este monto representa la unidad mínima de inversión para acceder a los derechos económicos vinculados a las rentas obtenidas y flujos financieros futuros generados por el proyecto Praderas Del Pacifico, conforme a las condiciones estipuladas en este DIR.

	<p>Los umbrales aplican únicamente para la colocación primaria efectuada a través de la plataforma del Administrador. No obstante, dentro del Mercado Secundario, los Distribuidores o PSAD que colaboren en la distribución de esta Emisión podrán establecer, bajo sus propios términos operativos, montos mínimos y máximos (En número de Tokens) de adquisición distintos o adicionales para sus respectivos clientes, siempre que dichos términos no contravengan la regulación aplicable ni las condiciones generales del presente instrumento.</p> <p><i>IMPORTANTE: Los Proveedores de Servicios de Activos Digitales podrán establecer, a través de sus respectivas plataformas tecnológicas, límites mínimos y máximos de adquisición (en número de Tokens) aplicables a sus usuarios. Estos límites deberán ajustarse a sus políticas internas de operación, siempre que no contravengan los montos mínimos o máximos determinados por el Emisor y establecidos en el presente DIR.</i></p>
Uso de Fondos	<p>Los recursos provenientes de la colocación primaria de los Tokens \$PDP1 —incluyendo tanto los provenientes de la colocación de los Tokens correspondientes al Capital Base como aquellos derivados de eventuales colocaciones de Tokens para Reserva Futura serán puestos a disposición del Emisor únicamente después de verificarse el cumplimiento de la Colocación Mínima establecida en este DIR. Dichos recursos permanecerán en custodia del Administrador de la Emisión, quien actuará como depositario y solo liberará los fondos conforme a los procedimientos, verificaciones y autorizaciones formalmente establecidos.</p> <p>Los fondos recibidos podrán ser utilizados por el Emisor exclusivamente para la ejecución, administración y continuidad del Proyecto “Praderas del Pacífico”, en los términos que se detallan a continuación:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Costos y gastos preliminares y de planificación:</b> Incluyendo diseño, estudios técnicos, topográficos, ambientales y financieros; obtención de permisos, licencias y autorizaciones; y cualquier trámite</li> </ol>

	<p>administrativo necesario para la viabilidad del Proyecto.</p> <ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="609 262 1274 598"><b>2. Costos y gastos de desarrollo, urbanización e infraestructura:</b> Comprendiendo ejecución de obras, mejoras, construcción de vialidades, habilitación de servicios básicos (agua, energía, drenajes), infraestructura complementaria, y demás erogaciones directamente vinculadas con la correcta implementación del proyecto de lotificación “Praderas del Pacífico”.</li><li data-bbox="609 609 1274 871"><b>3. Costos y gastos de administración del Proyecto:</b> Incluyendo, sin limitarse a: (i) contabilidad y auditoría; (ii) oficialía de cumplimiento; (iii) administración societaria; (iv) gastos operativos generales; y (v) administración, supervisión y gestión de la cartera de lotes financiados.</li><li data-bbox="609 882 1274 1102"><b>4. Costos y gastos de comercialización:</b> Incluyendo campañas de marketing y publicidad, comisiones de venta, honorarios de agencias o asesores comerciales y cualquier otro costo asociado a la colocación de lotes del Proyecto.</li><li data-bbox="609 1113 1274 1480"><b>5. Gastos asociados a la tokenización:</b> Incluyendo certificación y registro de la Emisión, administración de la Emisión y de los PSAD; servicios de custodia de los Tokens; auditorías técnicas; cumplimiento regulatorio en materia de KYC/AML; asesoría legal, financiera y regulatoria; y cualquier erogación necesaria para la adecuada estructuración, operación y mantenimiento del instrumento tokenizado.</li><li data-bbox="609 1491 1274 1753"><b>6. Atención de obligaciones relacionadas con el Crédito Vigente con Banco Davivienda, S.A.:</b> Incluyendo servicio de deuda (pago de intereses, amortizaciones, comisiones), penalidades, cargos y demás obligaciones derivadas del financiamiento utilizado para la adquisición del terreno.</li><li data-bbox="609 1764 1274 1892"><b>7. Costos y gastos asociados a nuevos financiamientos:</b> Incluyendo intereses, comisiones, amortizaciones, costos legales y cualquier erogación asociada a nuevas líneas</li></ol>
--	---

de crédito, emisiones de deuda o instrumentos financieros contratados por el Emisor para la continuidad, ampliación o mejora del Proyecto.

**8. Pago de Obligaciones Derivadas de Créditos o Cuentas por Pagar Preoperativos:**

Los fondos podrán destinarse al pago, repago, cancelación o refinanciamiento de obligaciones preoperativas o financiamientos transitorios otorgados al Emisor con anterioridad a la presente Emisión, incluyendo: préstamos puente; anticipos de capital estructurados como deuda; créditos de corto plazo asociados a costos directos del Proyecto; obligaciones con partes relacionadas o accionistas; y cuentas por pagar a terceros o partes vinculadas.

**9. Otros usos autorizados:** Los fondos podrán ser invertidos temporalmente en instrumentos de corto plazo, bajo riesgo y alta liquidez, tales como valores con calificación AAA o su equivalente, siempre que dichas inversiones no afecten la disponibilidad inmediata de los recursos para los fines del Proyecto.

**Prohibiciones sobre el Uso de los Fondos**

El Emisor no podrá destinar los recursos obtenidos de la colocación de los Tokens \$PDP1 para fines distintos a los expresamente previstos en este DIR. Queda prohibido, de manera enunciativa mas no limitativa: i) La utilización de fondos en actividades no vinculadas directa o indirectamente al diseño, desarrollo, ejecución, comercialización, administración o supervisión del Proyecto "Praderas del Pacífico"; y ii) La distribución de dividendos, retornos, beneficios personales, retiros de capital o pagos equivalentes a favor del Emisor, sus accionistas, administradores, partes relacionadas o cualquier tercero no vinculado a los usos autorizados.

El uso indebido de los recursos constituirá incumplimiento sustancial de las condiciones de la Emisión y facultará al Administrador para adoptar las medidas contractuales, operativas o legales necesarias para salvaguardar los intereses de los

Inversionistas.

**Resguardos y Control del Uso de Fondos**

Con el propósito de garantizar la trazabilidad, integridad y correcta aplicación de los recursos, y en cumplimiento de las obligaciones de protección a los Tenedores de Tokens, el Emisor se obliga a:

1. **Cuenta segregada:** Administrar todos los fondos provenientes de la colocación del Token \$PDP1 mediante una cuenta bancaria segregada de uso exclusivo para esta Emisión, abierta en Banco Davivienda, S.A. (véase Anexo- 11). Dicha cuenta será el único vehículo para la recepción, administración y desembolso de los recursos de la Emisión.
2. **Régimen de reportería y transparencia** El Emisor implementará un régimen formal de reportes periódicos, accesible a los Inversionistas, que incluirá como mínimo:
  - a. **Informes semestrales sobre el uso de fondos,** detallando aplicaciones, saldos, asignaciones y justificaciones de desembolsos. El informe deberá presentarse dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes al cierre del semestre correspondiente al mes de junio y, para el semestre que concluye en diciembre, a más tardar el treinta (30) de abril del ejercicio inmediato siguiente, o dentro de los plazos que resulten aplicables conforme a lo dispuesto en los artículos 283 y 284 del Código de Comercio.
  - b. **Estados financieros del Proyecto,** presentados semestralmente, incluyendo: estado de situación financiera del proyecto, avance de obra, avances de comercialización y desempeño operativo. El informe deberá presentarse dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes al cierre del semestre correspondiente al mes de junio y, para el semestre que concluye en diciembre, a más tardar el treinta (30)

	<p>de abril del ejercicio inmediato siguiente, o dentro de los plazos que resulten aplicables conforme a lo dispuesto en los artículos 283 y 284 del Código de Comercio.</p> <p>c. <b>Auditoría financiera anual</b>, realizada al cierre de cada ejercicio fiscal por una firma auditora independiente designada por la Junta General de Accionistas de Emprendimientos Rurales, S.A. de C.V. La auditoría deberá ser emitida y puesta a disposición de los Tenedores de Tokens a más tardar el 30 de abril del ejercicio inmediato siguiente, o dentro de los plazos previstos en los artículos 283 y 284 del Código de Comercio, en caso de resultar aplicables.</p>
<p>Rendimiento a Tokenholder</p>	<p>Los ingresos de los Tenedores de Tokens \$PDP1 provienen de las rentas netas efectivamente obtenidas por el Emisor, derivadas del diseño, desarrollo, ejecución, comercialización y explotación del Proyecto Praderas del Pacifico.</p> <p>La distribución de estos rendimientos se efectuará conforme al esquema de prelación y proporcionalidad establecido en el presente DIR, únicamente cuando existan excedentes distribuibles.</p> <p>A diferencia de los instrumentos financieros convencionales, el Token \$PDP1 no otorga una tasa de interés fija ni un rendimiento garantizado. Su retorno es variable y contingente, determinado exclusivamente por el desempeño operativo, comercial y financiero real del Proyecto. Esta estructura busca alinear los incentivos entre el Emisor y los Inversionistas, maximizando el potencial de rentabilidad en función del éxito efectivo del desarrollo inmobiliario.</p> <p><u>Cálculo de las Rentas Netas Obtenidas:</u> Las Rentas Netas Obtenidas se determinan como la diferencia entre:</p>

1. los ingresos brutos derivados de la explotación comercial del Proyecto (según se definen más adelante), y
2. la totalidad de costos, gastos y demás erogaciones necesarias para el diseño, ejecución, explotación, administración y mantenimiento del Proyecto y de la infraestructura operacional asociada a la Emisión de los Tokens.

En virtud de este esquema, los tenedores de los Tokens \$PDP1 participarán en los resultados económicos efectivos del Proyecto, los cuales constituyen la base financiera del Activo Subyacente de esta Emisión.

#### Ingresos Brutos

Los ingresos brutos comprenden, de manera enunciativa mas no limitativa:

1. ingresos provenientes de preventas, reservas y ventas directas de los lotes;
2. ingresos por arrendamientos, arrendamientos con promesa de venta, ventas financiadas, créditos hipotecarios, y demás modalidades de financiamiento directo a compradores;
3. ingresos por intereses, comisiones y demás cargos derivados de la cartera de financiamiento otorgada a adquirentes de lotes; y
4. cualquier otra forma lícita de monetización relacionada con el inmueble propiedad del Emisor donde se desarrolla el Proyecto.

#### Deducciones: Costos y Gastos

Para el cálculo de las Rentas Netas Obtenidas, se deducirán de los ingresos brutos las deducciones correspondientes a obligaciones contractuales y administrativas vinculadas con el Proyecto y con la gestión de la Emisión tokenizada, incluyendo los gastos de administración, supervisión y mantenimiento de la estructura de tokenización. Estos incluyen los siguientes:

1. Costos y gastos de diseño, estudios, permisos, licencias, autorizaciones y trámites

administrativos requeridos para el desarrollo del Proyecto.

2. Costos y gastos de urbanización, desarrollo, lotificación, mejoras y obras de infraestructura necesarias para la adecuada ejecución del Proyecto de lotificación "Praderas del Pacífico".
3. Costos y gastos de administración del Proyecto por parte del Emisor, incluyendo los relacionados con: i) contabilidad, ii) oficialía de cumplimiento, iii) administración societaria, iv) gastos operativos, y v) administración y manejo de la cartera de créditos otorgados a los adquirentes de lotes.
4. Costos y gastos de comercialización, incluyendo mercadeo, publicidad, comisiones de venta y demás costos asociados a la colocación de lotes.
5. Gastos de tokenización: certificación de la Emisión; administración de la Emisión y del/los PSAD; custodia de los Tokens; auditorías; cumplimiento KYC/AML; asesoría legal y regulatoria; y demás erogaciones necesarias para la estructuración y mantenimiento del instrumento.
6. Costos y gastos asociados al Crédito Vigente con Banco Davivienda, utilizado para la adquisición del terreno, incluyendo pagos de intereses, amortizaciones, comisiones y demás erogaciones derivadas de dicho financiamiento.
7. Costos y gastos relacionados con nuevos financiamientos o instrumentos de deuda que el Emisor pudiere contratar en relación con la ejecución, continuidad y expansión del Proyecto, incluyendo intereses, comisiones, amortizaciones y cualquier otra erogación derivada de dichos financiamientos.

***Solo una vez cubiertos estos compromisos, el remanente neto será distribuido de manera proporcional entre todos los Tenedores de Tokens en circulación, conforme a su participación relativa y en los términos previstos en este DIR. No podrán***

***añadirse otras obligaciones distintas a las anteriores, salvo aquellas que, conforme a las NIIF aplicables, deban reconocerse como obligaciones financieras u operativas directa y necesariamente atribuibles al proyecto, en cuyo caso el Emisor deberá revelarlas en sus reportes de transparencia financiera***

**Rendimiento variable y sin límite nominal**

El rendimiento derivado de la tenencia de Tokens \$PDP1 será variable, contingente y no garantizado. No se establece un rendimiento nominal máximo ni se reconoce un retorno contractual mínimo. El ingreso real dependerá del nivel de las Rentas Netas Obtenidas durante el plazo de vigencia de la Emisión, según definido en este DIR.

**Política de distribución de Rendimientos a los Tokenholders:**

El Emisor podrá distribuir los rendimientos de manera parcial o total a los Tokenholders en la periodicidad o frecuencia que así lo desee.

- **Distribución Inicial Obligatoria de Rendimientos.** Dentro de un plazo que no exceda de doce (12) meses contados a partir de la formalización de la escrituración de, por lo menos, el noventa y cinco por ciento (95%) de los lotes comercializados, el Emisor estará obligado a efectuar una distribución inicial obligatoria de rendimientos a favor de los tenedores de los Tokens \$PDP1. Dicha distribución deberá corresponder al cien por ciento (100%) de las Rentas Netas Obtenidas acumuladas hasta ese momento, en el entendido de que (a) únicamente comprenderá montos realizados, líquidos y disponibles y (b) no implicará reconocer, dar efecto o generar obligación alguna de distribuir rendimientos asociados al valor vigente, devengado o estimado de las cuentas por cobrar derivadas de lotes comercializados bajo esquemas de financiamiento otorgado a clientes, hasta tanto dichas cuentas por

cobrar sean efectivamente cobradas y se reflejen como liquidez distribuible conforme a este DIR.

- **Distribuciones Discrecionales.** El Emisor podrá efectuar distribuciones de rendimientos (parciales o totales) a favor de los Tenedores de Tokens, en la periodicidad y frecuencia que determine discrecionalmente, siempre y cuando (i) exista disponibilidad efectiva de excedentes líquidos, (ii) se cuente con Rentas Netas Obtenidas (según dicho término se define en el presente DIR) realizadas y efectivamente percibidas, y (iii) se respeten las reglas de prelación y demás disposiciones operativas establecidas en este DIR.
- **Distribución Obligatoria al Vencimiento.** Sin perjuicio de lo anterior, al término del plazo total de la presente Emisión, el Emisor tendrá la obligación incondicional de realizar una distribución total y final respecto de todos los rendimientos acumulados que no hubieren sido previamente distribuidos, en beneficio de los Tenedores de Tokens que se encuentren debidamente registrados. Lo anterior deberá ejecutarse de conformidad con (i) la estructura de prelación aplicable, (ii) la disponibilidad de Rentas Netas Obtenidas realizadas y líquidas, y (iii) los mecanismos operativos establecidos en este DIR.

Previo a la realización de cualquier distribución de rendimientos, ya sea discrecional, obligatoria inicial u obligatoria final, el Emisor deberá presentar, con una antelación mínima de quince (15) días a la fecha prevista para dicha distribución, sus estados financieros internos más recientes, correspondientes al mes calendario inmediatamente anterior, acompañados del cálculo detallado de las Rentas Netas Obtenidas y de los rendimientos a distribuir; toda esta información deberá encontrarse debidamente firmada por el representante legal del Emisor y por su contador.

**Notificación al Administrador de la Emisión**

	<p>El Emisor deberá notificar a MONETAE, como Administrador de la Emisión, con al menos diez (10) días hábiles de anticipación, respecto de cualquier distribución parcial o total.</p> <p>Esta notificación deberá incluir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• el monto total a distribuir;</li> <li>• el cálculo de las Rentas Netas Obtenidas disponibles;</li> <li>• la proporción correspondiente a cada Tokenholder;</li> <li>• la documentación y certificaciones contables relevantes;</li> <li>• y una certificación expresa en la que conste que la distribución no contraviene: la prelación de pagos ni las obligaciones asumidas por el Emisor.</li> </ul> <p><b><u>Mecanismo de Pago y Trazabilidad</u></b></p> <p>La distribución de rendimientos será ejecutada exclusivamente a través de la plataforma del PSAD responsable de la administración de la Emisión, Monetae, debidamente registrado ante la CNAD.</p> <p>El proceso de pago operará mediante infraestructura blockchain y contratos inteligentes (smart contracts), garantizando:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Automatización completa del proceso de distribución conforme al cálculo aprobado;</li> <li>• Registro auditable e inmutable de todas las transacciones asociadas al pago de rendimientos;</li> <li>• Trazabilidad integral de los flujos distribuidos y de los derechos económicos relacionados con cada Token;</li> <li>• Visualización en tiempo real por parte de los Inversionistas del estado de su inversión y de las distribuciones recibidas;</li> <li>• Transparencia y seguridad criptográfica en la ejecución del esquema de pagos.</li> </ul> <p>Los rendimientos podrán ser depositados en dólares de los Estados Unidos de América o en monedas estables autorizadas por la CNAD, según lo estipulado en este DIR y en la plataforma del Administrador.</p>
Garantías del Token	La Emisión de Tokens \$PDP1 no estará respaldada por una garantía real, personal ni fiduciaria, dado que no

	<p>constituye una obligación financiera en los términos tradicionales de deuda, ni conlleva un deber legal de garantía bajo la normativa aplicable a activos digitales.</p> <p>Esta decisión obedece a una estrategia estructural orientada a preservar la capacidad del Emisor de utilizar las garantías reales del Proyecto principalmente el terreno y las unidades inmobiliarias construidas para acceder a financiamiento bancario complementario en fases posteriores del desarrollo. Es decir, los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el Proyecto, así como cualquier inversión ejecutada sobre los mismos, podrán ser gravados total o parcialmente mediante hipoteca a favor de la entidad financiera o acreedor institucional que otorgue el financiamiento complementario, en garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas por el Emisor. De este modo, se maximiza la flexibilidad operativa del Emisor y se protege el balance general del Proyecto.</p>
<p>Derechos, beneficios y restricciones</p>	<p>Los titulares de Tokens \$PDP1 gozarán de los siguientes derechos económicos y contractuales, en virtud de su participación en la presente Emisión:</p> <p><b>Derechos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Participación en la Rentas Obtenidas y Flujos Netos del Proyecto:</b> Derecho a recibir una porción proporcional (<i>pro rata</i>) de las rentas obtenidas y de los flujos netos efectivamente percibidos por el proyecto Praderas del Pacífico, conforme al esquema de distribución, prelación y temporalidad establecido en este DIR. Estos flujos derivan tanto de la comercialización y venta de los lotes residenciales como de los arrendamientos con promesa de venta, ventas financiadas, créditos hipotecarios y otras modalidades de financiamiento que el Emisor ofrecerá a los adquirentes de los lotes que integran el proyecto inmobiliario Praderas del Pacífico</li> <li>● <b>Acceso a Mercado Secundario:</b> Facultad de transferir, vender o ceder los Tokens a terceros a partir del cumplimiento de la Colocación Mínima establecida para esta</li> </ul>

	<p>Emisión. Las operaciones deberán realizarse a través de plataformas de Mercado Secundario debidamente autorizadas. El Emisor podrá participar activamente en dicho mercado como comprador o vendedor, conforme a los principios de equidad y transparencia.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● <b>Derecho a Información:</b> Acceso a información periódica relevante sobre el estado de avance del Proyecto, ejecución presupuestaria, hitos constructivos, estados financieros, flujos percibidos, y cualquier otro evento material que pueda incidir en el valor económico del Token o en las proyecciones de retorno.</li><li>● <b>Participación en Recompras:</b> Derecho a participar, en condiciones de asignación proporcional, en las operaciones de recompra anticipada que el Emisor pueda ejecutar conforme a su facultad discrecional, utilizando fondos propios.</li></ul> <p><b>Beneficios</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>● <b>Exposición a un Proyecto Inmobiliario con Potencial:</b> Participación en una estructura de inversión respaldada por activos reales como lo son los lotes</li><li>● <b>Modelo de Custodia y Gobierno Asistido:</b> La figura del Administrador actúa como fiduciario operativo, supervisando el uso de fondos conforme al avance del Proyecto, reforzando la trazabilidad financiera y resguardando los intereses colectivos de los Tenedores de Tokens.</li><li>● <b>Transparencia Tecnológica y Operativa:</b> El uso de tecnología blockchain permite la trazabilidad en tiempo real de la Emisión, titularidad, distribución de flujos y eventos asociados al Token, lo cual minimiza el riesgo de opacidad y permite validaciones públicas e independientes.</li><li>● <b>Liquidez Potencial:</b> Posibilidad de monetizar la inversión antes del vencimiento de la Emisión a través de su negociación en un Mercado Secundario, sin necesidad de esperar el flujo final de liquidación.</li></ul> <p><b>Restricciones</b></p>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>No existen pagos garantizados ni fechas fijas de retorno:</b> Los rendimientos estarán estrictamente condicionados al desempeño financiero real del Proyecto. La distribución de flujos dependerá de los ingresos efectivamente percibidos por el Emisor y podrá variar en tiempo y monto.</li> <li>● <b>Ausencia de derechos corporativos:</b> La tenencia del Token \$PDP1 no confiere derechos políticos, de voto ni participación directa en la toma de decisiones del Emisor ni en su estructura societaria.</li> <li>● <b>Dilución proporcional por habilitación de Tokens de Reserva de Colocación Futura:</b> En caso de que el Emisor decida habilitar Tokens desde el portafolio de Reserva de Colocación Futura, los tenedores activos podrán experimentar una dilución proporcional de su participación económica, sin perjuicio de sus derechos adquiridos. Estos Tokens, una vez colocados, tendrán los mismos derechos que el resto de Tokens en circulación.</li> </ul>
<p>Opción de Recompra (Call option)</p>	<p>El Emisor cuenta, además, con una Opción de Recompra (Call Option) que podrá ejercerse sobre la totalidad o parte de los Tokens en circulación, una vez alcanzada la Colocación Mínima, a valor nominal y reconociendo los beneficios económicos devengados y no pagados a la fecha de ejercicio. En caso de que la recompra se ejecute de manera parcial, esta se realizará conforme a un mecanismo de asignación proporcional (pro rata) entre todos los tenedores de Tokens elegibles, sin establecer prelación, preferencia ni discriminación alguna entre ellos, de modo que cada inversionista participe en la recompra en proporción directa a su tenencia relativa respecto del total de Tokens en circulación. La Opción de Recompra estará sujeto a notificación previa, y se efectuará utilizando fondos de origen de fondos establecidos en el Documento de Información Relevante</p> <p>Las condiciones y criterios para el ejercicio de esta facultad son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Fraccionamiento:</b> La recompra podrá realizarse sobre una parte o la totalidad de los</li> </ul>

	<p>Tokens en circulación, de conformidad con la disponibilidad de flujos y las estrategias de gestión del Emisor.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Asignación proporcional: En caso de recompras parciales, la asignación de los Tokens objeto de recompra se realizará de forma proporcional (<i>pro rata</i>) entre los tenedores existentes, según su participación relativa al momento de la notificación.</li> <li>● Valor de recompra: El precio de recompra será a valor nominal (<i>par</i>) reconociendo en el mismo pago cualquier beneficio económico pendiente de pago.</li> <li>● Notificación previa: El Emisor deberá comunicar formalmente su intención de ejercer la recompra con una antelación mínima de diez (10) días calendario y máxima de treinta (30) días calendario antes de la fecha efectiva de ejecución. La notificación se realizará a través de la plataforma de Fintech Américas, S.A. de C.V. Adicionalmente, el Emisor deberá enviar un aviso formal a la CNAD indicando los términos de la recompra y los procedimientos adoptados.</li> <li>● Restricción sobre el origen de fondos: Los recursos utilizados para ejecutar la recompra deberán provenir de fondos propios del Emisor o de utilidades no sujetas a distribución conforme a los derechos económicos cedidos a los Tenedores de Tokens. En ninguna circunstancia podrá utilizarse para este fin la porción de flujos asignada a los Tokenholders según el esquema de distribución vigente.</li> </ul>
<p>Mercado Primario</p>	<p>El Mercado Primario se habilitará a partir de la publicación del Aviso de Oferta Pública en el sitio oficial de la CNAD, conforme a los procedimientos establecidos en la normativa aplicable. A partir de dicha habilitación, el Mercado Primario permanecerá abierto por un plazo de hasta treinta y seis (36) meses. Durante este periodo, el Emisor podrá gestionar la colocación sucesiva de los Tokens \$PDP1 hasta alcanzar el monto total autorizado. La colocación se realizará conforme a las necesidades de capital del Proyecto y de acuerdo con las reglas,</p>

	límites y condiciones previstas en el presente Documento de Información Relevante.
Moneda de Negociación	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Dólares de los Estados Unidos de América.</li> <li>○ Monedas Estables autorizadas y disponibles dentro de la plataforma de comercialización (USDT y USDC).</li> </ul> <p>Las conversiones entre Dólares de los Estados Unidos de América y monedas estables serán procesadas a través de los proveedores de liquidez integrados a la plataforma de Fintech Americas, S.A. de C.V. (Administrador de la Emisión), bajo condiciones de mercado y conforme a los lineamientos operativos del PSAD.</p> <p>Los fondos aportados por los Inversionistas serán custodiados de conformidad con las políticas internas del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (Anexo 12), en una cuenta segregada, segura y sujeta a auditoría, respaldada por infraestructura de custodia provista a través de Fireblocks. Durante este período, dichos fondos no podrán ser transferidos ni al Emisor ni a los propios Inversionistas, ni podrán ser utilizados para ningún otro fin que no sea su resguardo en custodia.</p>
Restricciones de venta y Comerciability	<p>Las restricciones de venta están diseñadas para cumplir con todos los lineamientos regulatorios, al igual que facilitar la seguridad y control de las transacciones, implementando tecnologías avanzadas como MPC Wallets, Fireblocks, y un sistema de Allowlist.</p> <p>Todos los usuarios de la plataforma del PSAD deben pasar por un proceso de registro y verificación de identidad (KYC) riguroso. Basado en la información proporcionada, como documentos de identificación y respaldos financieros, los usuarios son autorizados a interactuar con los Tokens emitidos, facilitando el cumplimiento de los estándares regulatorios y de seguridad.</p> <p>Adicionalmente, el PSAD cuenta con tecnología de "Geofencing" para evitar que actores ubicados en jurisdicciones de alto riesgo puedan hacerse con los Tokens de esta Emisión.</p>

	<p>Además, el Contrato Inteligente de Allowlist regula y limita quiénes pueden interactuar con el Token \$PDP1. Solo los usuarios previamente autorizados y que hayan completado el proceso de verificación podrán realizar transacciones, proporcionando un control adicional sobre la interacción con los activos digitales y previniendo accesos no permitidos.</p> <p>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.</p>
Convertibilidad de los Tokens	Los Tokens producto de esta Emisión, como regla de negocio, no admitirán convertibilidad con otro tipo de activo, digital o físico. En el evento que el Inversionista o Tokenholder desee liquidar su participación, podrá hacerlo mediante la venta del Activo Digital \$PDP1 a través del Mercado Secundario.
Comisiones aplicables	<p>Los Inversionistas no asumirán costos ni comisiones al adquirir los Tokens \$PDP1 en el Mercado Primario, ni por la administración de la Emisión. No obstante, estarán sujetos a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Comisiones por el intercambio de moneda estable.</li> <li>- Comisiones por participar en el Mercado Secundario.</li> <li>- Comisiones y recargos asociados a transferencias bancarias entre los Inversionistas y Fintech Americas, S.A. DE C.V.</li> </ul>
Términos y Condiciones	Los términos y condiciones de los Tokens \$PDP1 estarán sujetos a las condiciones del presente DIR y a los disponibles en la plataforma de comercialización de Fintech Américas, S.A. DE C.V. Adicionalmente, se incluyen en este documento como parte del Anexo 8.
Contrato Inteligente tecnología utilizar	<p>Standar ERC-20F - Contract Address Token \$PDP1 0xc351aD89E6C9DB032A1EB9a09bdD1dEe214e96Cf Contract Address Allowlist 0xA777a25B1f710cD9Df2Bc715A55559b92ad4305F</p> <p>Los contratos inteligentes utilizados en esta Emisión están desplegados en la blockchain de Polygon, y</p>

siguen el estándar ERC-20F. Estos contratos han sido auditados para facilitar la seguridad y conformidad con las normativas aplicables. Se han asignado y revocado roles específicos dentro del contrato, permitiendo un control granular sobre las operaciones críticas, tales como la Emisión de Tokens y la gestión de permisos.

Para facilitar un entorno seguro y controlado, se ha implementado un contrato Allowlist, que gestiona y controla quiénes pueden interactuar con el Token \$PDP1. Esto facilita que solo los participantes autorizados puedan realizar transacciones con los Tokens, proporcionando 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 facilita 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 facilitar la correcta distribución de los rendimientos.

La blockchain Polygon fue seleccionada debido a su alta 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 AWS Nitro, lo que facilita la firma de transacciones en un entorno seguro. La custodia de 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, en caso de pérdida o de verse comprometidas las mismas. Las políticas de transacciones y permisos se gestionan cuidadosamente para facilitar una interacción controlada con los contratos inteligentes.

Principales Leyes que son aplicables a la Emisión.	Leyes de la República de El Salvador: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constitución de la República.</li> <li>- Ley de Emisión de Activos Digitales</li> <li>- Código de Comercio</li> <li>- Código Civil</li> <li>- Código Tributario</li> <li>- Ley del Impuesto sobre la Renta</li> <li>- Ley para la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios</li> <li>- Ley del Registro de Comercio</li> <li>- Ley del Registro de Garantías Mobiliarias</li> <li>- Ley de Protección de Datos Personales</li> <li>- Reglamento de Registro de Emisores y Emisiones Públicas y Privadas</li> </ul>
--	--

## 7) DESCRIPCIÓN DEL EMISOR

### Perfil Corporativo

Emprendimientos Rurales, Sociedad Anónima de Capital Variable, sociedad salvadoreña, constituida día 4 de septiembre de 2024, ante los oficios notariales Pedro José Canas Cruz; en la cual consta que fue constituida como una Sociedad Anónima siendo su nombre inicial, Emprendimientos Rurales, Sociedad Anónima De Capital Variable que se podía abreviar EMRU, S.A. de C.V.

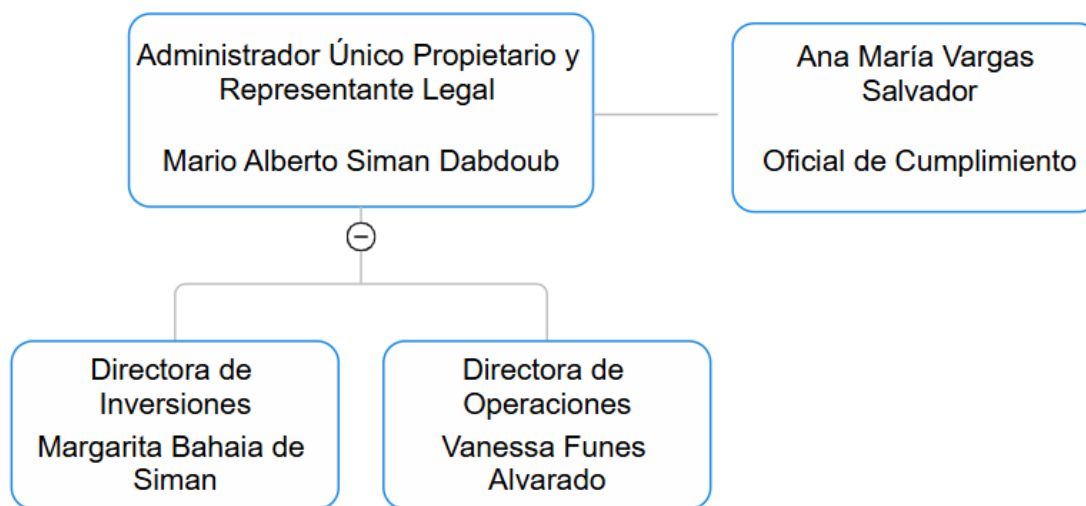
El propósito de Emprendimientos Rurales es consolidarse como un referente en el mercado habitacional salvadoreño, liderando el desarrollo de proyectos que impulsen el crecimiento urbano y económico en la zona del litoral central del país. Su enfoque se orienta a la generación de valor sostenible para Inversionistas, familias y comunidades, mediante iniciativas que combinen viabilidad financiera con impacto social y territorial positivo.

Su visión es convertirse en un actor estratégico dentro del sector inmobiliario, promoviendo soluciones habitacionales accesibles y planificadas, que integren criterios de sostenibilidad, seguridad y bienestar comunitario. A través de un modelo de desarrollo centrado en las personas.

Emisor	Emprendimientos Rurales, S.A de C.V.
Domicilio Social	Calle El Mirador, 02, Colonia Escalón, 87 Avenida Norte, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador

Representante legal	Mario Alberto Siman Dabdoub
Número de identificación tributaria	0623-060924-110-9
Teléfono	+503 2246-5700
Correo electrónico	<a href="mailto:info@praderasdelpacifico.com">info@praderasdelpacifico.com</a>
Sitio web	<a href="http://www.praderasdelpacifico.com">www.praderasdelpacifico.com</a>

## Organigrama



### Administrador Único Propietario y Representante Legal: Mario Alberto Siman Dabdoub

Mario Alberto Siman Dabdoub es un empresario con más de 40 años de experiencia en el sector retail y financiero. Desde el año 2000 se desempeña como Presidente y CEO de Unicomer Group, conglomerado que opera más de 1,100 tiendas en 21 países del Caribe, Centro y Suramérica, así como en Estados Unidos, bajo marcas como Courts, Lucky Dollar, La Curacao, Tropigas, Artefacta, Loco Luis y Radio Shack.

Entre 1982 y 2000 desarrolló una destacada trayectoria en Almacenes Simán, S.A. de C.V., donde ocupó cargos como Vicepresidente de Finanzas y Operaciones, Vicepresidente de la División de Tiendas Especializadas y Gerente General de Agelsa, liderando procesos de expansión, innovación comercial y recuperación financiera. Su experiencia previa incluye cargos de dirección en empresas de Estados Unidos como Intradeco, Inc. y Gables Honda, donde impulsó procesos de crecimiento y rentabilidad. Es graduado de Loyola University, New Orleans, LA, con un MBA (1982), reconocido con el G. Ralph Smith Award al mejor graduado, y un BBA (1980). Además, se ha desempeñado como Tesorero de la Bolsa de Valores de El

Salvador (1996–2011) y como Director de Radio Paz desde 1996.

#### **Directora de Inversiones: Margarita Bahaia de Siman**

Margarita Bahaia de Siman licenciada en administración de empresas y gestión inmobiliaria, con más de tres décadas de experiencia profesional en sectores de bienes raíces, mercadeo y emprendimiento. Actualmente se desempeña como Administradora en PROSIBA, S.A. de C.V. y MASOMAR, S.A. de C.V., donde lidera la gestión de proyectos inmobiliarios, la administración de activos y la comercialización de propiedades.

Entre 2009 y 2016 fue fundadora y administradora de Chains, un emprendimiento orientado al diseño, manufactura y comercialización de artículos personalizados, consolidando experiencia en gestión operativa, comercial y de producción. Previamente, durante dos décadas, trabajó en Facalca Hiltex, S.A. de C.V. en el área de mercadeo, impulsando estrategias de posicionamiento y fortalecimiento de marca.

Graduada de la Universidad de Miami (1984). Su perfil integra competencias en dirección empresarial, gestión inmobiliaria, desarrollo de proyectos, mercadeo estratégico y relaciones comerciales, aportando liderazgo y visión de negocio al desarrollo de iniciativas inmobiliarias como Praderas del Pacífico

#### **Directora de Operaciones: Vanessa Funes Alvarado**

Vanessa Funes Licenciada en Mercadotecnia por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), con formación internacional en la Universidad Antonio de Nebrija en Madrid y estudios bilingües en el Liceo Francés de San Salvador.

Cuenta con más de 15 años de experiencia en administración, mercadeo y gestión empresarial. Actualmente se desempeña como Asistente Ejecutiva en Emprendimientos Rurales, S.A. de C.V. y como Gerente General de Plaza Malta (PROSIBA, S.A. de C.V.), liderando la administración integral del centro comercial y sus estrategias comerciales.

Su trayectoria incluye roles en mercadeo, eventos y gestión de marcas internacionales, destacando su labor como Brand Manager de Disney DVD para El Salvador y Nicaragua (Videomark) y como emprendedora en Studio V. Domina inglés y francés a nivel avanzado y aporta experiencia en liderazgo comercial, gestión inmobiliaria y desarrollo de proyectos, contribuyendo al fortalecimiento estratégico de Praderas del Pacífico.

#### **Oficial de Cumplimiento: Ana María Vargas Salvador**

Ana María Salvador Vargas, Licenciada en Mercadotecnia por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), con formación internacional en la

Universidad Antonio de Nebrija (Madrid) y estudios bilingües en el Liceo Francés de San Salvador. Posee más de 15 años de experiencia en administración, mercadeo, gestión comercial y liderazgo operativo en empresas del sector corporativo y de servicios.

Actualmente se desempeña como Asistente Ejecutiva en Emprendimientos Rurales, S.A. de C.V. y como Gerente General de Plaza Malta (PROSIBA, S.A. de C.V.), liderando la administración integral del centro comercial, la gestión de arrendamientos, la planificación comercial y la supervisión operativa de todas las áreas del complejo.

### **Estados Financieros**

En el Anexo 7, se presentan los Estados Financieros auditados de Emprendimientos Rurales, S.A. de C.V. para el año 2024, al igual que los estados financieros interinos a septiembre del 2025. La información presentada sigue las Normas Internacionales de Información Financiera en su versión para pequeñas y medianas empresas (NIIF PyMES) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (o IASC por sus siglas en inglés) de acuerdo con lo establecido por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría.

### **Roles y responsabilidades de la Administración**

La administración de Emprendimientos Rurales, S.A DE C.V, está constituida por una figura unipersonal, conforme al régimen societario vigente, y tiene a su cargo conducción estratégica y operativa del Proyecto. Esto llevado a cabo bajo principios de eficiencia, transparencia y responsabilidad.

Actualmente, la administración está compuesta por:

- **Administrador Único Propietario: Mario Alberto Siman Dabdoub**
- **Administrador Único Suplente: Margarita Beatriz Bahaia De Siman**

El administrador único de EMRU ejerce funciones clave de gobierno corporativo, alineadas con las mejores prácticas del sector inmobiliario y desarrollo urbano. Actúa de manera responsable en la toma de decisiones estratégicas vinculadas al proyecto, velando por su correcta ejecución y sostenibilidad en el tiempo.

Entre sus principales funciones se encuentran: La supervisión del avance y desempeño financiero del desarrollo, así como la representación legal del Proyecto ante autoridades regulatorias, clientes, Inversionistas y socios comerciales.

El rol del administrador es fundamental para garantizar la ejecución eficiente del Proyecto, el cumplimiento de los plazos y estándares de calidad, así como para maximizar el valor generado para los Inversionistas y asegurar la viabilidad económica de Praderas del Pacifico a largo plazo.

### **Sobre el Proyecto Praderas del Pacifico**

El Proyecto constituye un desarrollo inmobiliario de carácter habitacional,

promovido y ejecutado por el Emisor. El Proyecto comprende la conceptualización, diseño, urbanización y comercialización de un inmueble de propiedad del Emisor, con el objeto de habilitar y comercializar unidades habitacionales bajo la modalidad de lotificación.

El Proyecto planea comercializar setecientos sesenta y seis (766) lotes destinados a vivienda, cada uno de los cuales contará con un área promedio de 202 varas cuadradas (equivalentes a 141.1 metros cuadrados). El precio promedio estimado de comercialización por lote asciende a US\$15,162.00, sujeto a variaciones de acuerdo con su ubicación dentro del proyecto, características topográficas, accesibilidad interna, tamaño y demás condiciones comerciales aplicables.

El Proyecto se desarrollará sobre tres inmuebles de propiedad del Emisor, identificados como Lote "A", Hacienda Tlacutzli, ubicado en el kilómetro 46 de la carretera del Litoral, que de Comalapa conduce a La Libertad, departamento de La Libertad, con una extensión superficial total de 192,192.83 m<sup>2</sup> de la cual estarán 108,227 m<sup>2</sup> disponible para comercializar. Los terrenos se encuentran debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Centro Nacional de Registros (CNR) bajo las matrículas números 30334924-00000, 30369176-00000 y 30369177-00000. La titularidad, la libertad de gravámenes cuando corresponda y las facultades de disposición han sido verificadas conforme a la legislación registral aplicable. Para más información véase el (**Anexo 16**)

La finalidad del Proyecto es atender la creciente demanda de soluciones habitacionales asequibles en zonas de expansión urbana situadas fuera del Área Metropolitana de San Salvador, particularmente en áreas que presentan dinámicas de desarrollo vinculadas al Aeropuerto Internacional de El Salvador y al corredor turístico denominado Surf City.

En cuanto al esquema de explotación económica del Proyecto, el Emisor contempla la comercialización de los lotes bajo modalidades de venta al contado y venta a crédito, ofreciendo a las adquirentes opciones de financiamiento directo con tasas de interés competitivas y accesibles, así como plazos de amortización de hasta diez (10) años, en línea con la práctica financiera del sector y con criterios prudenciales de evaluación crediticia. Los flujos derivados de la comercialización —incluyendo pagos de enganche, cuotas mensuales, intereses devengados y recuperaciones crediticias integrarán una parte sustancial de los ingresos generados por el Proyecto, los cuales sirven como base para su evaluación económica, financiera y de riesgos.

### **Estado Actual del Proyecto**

Esta sección describe el estado actual del Proyecto, su ubicación geográfica precisa, las características arquitectónicas y comerciales de sus unidades, así como el contexto territorial que refuerza su atractivo como Activo Subyacente de

la Emisión.

<b>Inmuebles</b>	Lote "A" Hacienda Tlacutzli, ubicado en el Kilómetro 46 de la carretera del Litoral que de Comalapa conduce a La Libertad, departamento de La Libertad.
<b>Área del Terreno</b>	192,192.80 metros cuadrados (extensión total). Área comercializable: 108,227 m <sup>2</sup> .
<b>Matrículas</b>	Inscritos en el CNR bajo las matrículas 30334924-00000, 30369176-00000 y 30369177-00000. Titularidad y libertad de gravámenes verificadas conforme a la legislación registral aplicable.
<b>Entorno Territorial</b>	Localización estratégica dentro de un corredor habitacional y económico de creciente dinamismo, con cercanía a centros laborales, turísticos y de servicios. El entorno mantiene un balance entre su carácter semi-rural y el desarrollo incipiente de proyectos residenciales, representando una ventaja competitiva para iniciativas pioneras con visión de largo plazo.
<b>Conectividad</b>	Conectividad directa hacia el Área Metropolitana de San Salvador, el Aeropuerto Internacional de Comalapa y el Puerto de La Libertad, dentro del corredor turístico Surf City.

### **Etapas de Ejecución del Proyecto: Cronograma y Línea de Tiempo**

El desarrollo del Proyecto Praderas del Pacífico se organiza en dos grandes componentes secuenciales e interrelacionados: (i) la fase de urbanización e infraestructura, que comprende la totalidad de las obras civiles necesarias para habilitar el terreno; y (ii) la fase de comercialización, que contempla la venta de los lotes habilitados en tres etapas sucesivas. Ambos componentes se encuentran vinculados al modelo financiero del Proyecto, en tanto las inversiones de capital (CapEx) de la fase de urbanización constituyen los desembolsos que se financian parcialmente con los recursos de la Emisión, mientras que los flujos generados por la comercialización conforman la fuente primaria de repago de la obligación.

A continuación se presenta el detalle de cada etapa, su estado de avance, plazos estimados de ejecución y su vinculación con los flujos financieros contemplados en el modelo.

#### **Fase de Urbanización e Infraestructura (Octubre 2025 – Mayo 2027)**

La fase de urbanización abarca un período de veinte (20) meses, desde octubre de 2025 hasta mayo de 2027, y se ejecuta a través de nueve (9) etapas constructivas organizadas de forma secuencial y, en ciertos casos, con ejecución parcialmente

paralela. La empresa contratista responsable de la ejecución de las obras es ARMECO S.A. de C.V., firma especializada en ingeniería civil, terracería y topografía.

El presupuesto total de inversión de capital (CapEx) asciende a US\$4,025,729.00, del cual se ha ejecutado un total de US\$1,271,361.00 (equivalente al 31.6% del presupuesto total), quedando un saldo pendiente de ejecución de US\$2,754,368.00 (68.4%). Las partidas con mayor grado de avance corresponden a la adquisición del terreno (100% ejecutado), aranceles e impuestos registrales (70.9% ejecutado), honorarios por diseños (65.1% ejecutado) y honorarios por tramitología (56.0% ejecutado).

**Cronograma de Ejecución y Presupuesto de Inversión (CapEx)**  
*Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América.*

Partida	Presupuesto	Invertido	Pendiente	Inicio	Meses	Fin	Estado
Terreno	988,770	988,770	0	N/A	N/A	N/A	Ejecutado
Honorarios Topografía	18,101	3,800	14,301	N/A	N/A	Julio 2026	En ejecución
Honorarios Tramitología	34,020	19,064	14,956	N/A	N/A	Julio 2026	En ejecución
Honorarios por Estudios	42,623	16,141	26,481	N/A	N/A	Julio 2026	En ejecución
Honorarios por Diseños	35,588	23,183	12,405	N/A	N/A	Julio 2026	En ejecución
Aranceles	174,903	124,083	50,820	N/A	N/A	Julio 2026	En ejecución
Obras Preliminares	115,336	25,073	90,263	N/A	N/A	Junio 2026	En ejecución
Excavación y Corte	151,634	0	151,634	Jun 2026	2	Agos 2026	Pendiente
Estructura Calles de Acceso	372,169	0	372,169	Julio 2026	3	Oct 2026	Pendiente
Tratamiento Aguas Residuales	17,868	0	17,868	Sep 2026	2	Nov 2026	Pendiente
Alcantarillado Pluvial	327,520	0	327,520	Oct 2026	2	Dic 2026	Pendiente
Sistema de Agua Potable	902,996	0	902,996	Dic 2026	2	Feb 2027	Pendiente
Red Eléctrica Distribución	233,910	0	233,910	Feb 2027	1	Mar 2027	Pendiente
Varios	519,846	71,247	448,599	Ene 2027	4	Mayo 2027	Parcial

Perforación de Pozo	90,445	0	90,445	Jul 2026	5	Dic 2026	Pendiente
<b>TOTAL</b>	<b>4,025,729</b>	<b>1,271,361</b>	<b>2,754,368</b>				

Este cronograma constituye una proyección operativa, sujeta a ajustes conforme avancen las obras, y dependerá de factores operativos, regulatorios, climáticos, financieros o contractuales que puedan incidir en la ejecución real de las actividades programadas. No obstante, representa la mejor estimación disponible a la fecha para efectos del modelaje financiero y la planificación integral del Proyecto.

### Detalle de las Etapas de Urbanización

#### Etapa I: Obras Preliminares

**Período de ejecución:** Finalización Junio 2026, **Estado:** En ejecución (21.7% del presupuesto invertido)

Comprende la preparación del terreno y el establecimiento de las condiciones necesarias para el inicio de los trabajos principales, incluyendo: limpieza general del terreno con maquinaria, desalojo de tierra, construcción de la bodega general del proyecto e instalaciones provisionales para personal y resguardo de maquinaria. A la fecha, se han iniciado trabajos preparatorios con una inversión de US\$25,073 sobre un presupuesto asignado de US\$115,336.

#### Etapa II: Excavación y Corte a Máquina sin Clasificar

**Período de ejecución:** Junio – Agosto 2026, **Estado:** Pendiente de ejecución

Corresponde al movimiento de tierra necesario para dar forma al terreno conforme al diseño urbanístico. Incluye el corte de conformación de calles y redondeles, excavación a máquina sin clasificar y desalojo de materiales hacia áreas de disposición autorizadas. Presupuesto asignado: US\$151,634.

#### Etapa III: Estructura de Calles de Acceso y Cordón Cuneta

**Período de ejecución:** Julio – Octubre 2026, **Estado:** Pendiente de ejecución

Comprende la construcción de la base estructural de las vías internas del Proyecto: reconformación de subrasante, colocación de base granular, balasto rojo de 15 centímetros de espesor y construcción de cordón cuneta para delimitación de vías y drenaje pluvial. Presupuesto asignado: US\$372,169.

#### Etapa IV: Tratamiento de Aguas Residuales

**Período de ejecución:** Septiembre – Noviembre 2026, **Estado:** Pendiente de ejecución

Incluye el replanteo y ubicación de tanques sépticos por lote, garantizando el tratamiento adecuado de aguas residuales conforme a la normativa ambiental aplicable. Presupuesto asignado: US\$17,868.

#### **Etapa V: Alcantarillado Pluvial**

**Período de ejecución:** Octubre – Diciembre 2026, **Estado:** Pendiente de ejecución  
Contempla la excavación de zanjas, relleno compactado, instalación de tubería Novafort de 250 mm y construcción de pozos de revisión, conformando el sistema de drenaje pluvial del Proyecto. Presupuesto asignado: US\$327,520.

#### **Etapa VI: Sistema de Agua Potable**

**Período de ejecución:** Diciembre 2026 – Febrero 2027, **Estado:** Pendiente de ejecución

Incluye trazado, nivelación, excavación de zanjas, instalación de tubería PVC, acometidas domiciliarias, anclajes de concreto, cajas de revisión, válvulas, pruebas hidráulicas y pozos de visita. Es la partida individual de mayor cuantía del Proyecto. Presupuesto asignado: US\$902,996.

#### **Etapa VII: Red de Distribución de Energía Eléctrica**

**Período de ejecución:** Febrero – Marzo 2027, **Estado:** Pendiente de ejecución

Comprende la instalación de la red de distribución de energía eléctrica para el conjunto del Proyecto. Presupuesto asignado: US\$233,910.

#### **Etapa VIII: Obras Varias y Complementarias**

**Período de ejecución:** Enero – Mayo 2027, **Estado:** Parcialmente ejecutado (13.7% del presupuesto invertido)

Incluye instalación de cerca metálica, tapial de bloque de concreto, caseta de vigilancia, portones metálicos, tanques sépticos con pozos de absorción, área de juegos, zona verde recreativa, senderos y caminos, así como la gestión de ingeniería y trámites pendientes. Presupuesto asignado: US\$519,846 (US\$71,247 invertidos a la fecha).

#### **Etapa IX: Perforación de Pozo**

**Período de ejecución:** Julio – Diciembre 2026, **Estado:** Pendiente de ejecución

Comprende la perforación del pozo de agua y la instalación del equipo de bombeo necesario para el abastecimiento hídrico del Proyecto. Presupuesto asignado: US\$90,445.

### Fases de Comercialización del Proyecto

La comercialización del Proyecto se ejecutará en tres fases sucesivas, con una duración proyectada de dieciocho (18) meses cada una. El inicio de la primera fase de comercialización está programado para mayo de 2026, coincidiendo con el avance de las obras de urbanización y la habilitación progresiva de los lotes.

#### Fases de Comercialización del Proyecto

Fase	Lotes	Inicio	Fin Estimado	Duración
Fase 1	256	Mayo 2026	Noviembre 2027	18 meses
Fase 2	256	Noviembre 2027	Mayo 2029	18 meses
Fase 3	254	Mayo 2029	Noviembre 2030	18 meses
<b>TOTAL</b>	<b>766</b>			<b>54 meses</b>

### Características Comerciales de los Lotes

El Proyecto contempla la comercialización de un total de 766 lotes, distribuidos en tres fases: las dos primeras integradas por 256 lotes cada una y la última compuesta por 254 lotes. Cada unidad posee un área promedio de 202 varas cuadradas, con un precio estimado de US\$75.00 por vara cuadrada, lo que se traduce en un precio promedio por lote de US\$15,162.00. No obstante, tanto el número de lotes, las áreas promedio, los precios unitarios y los valores por lote son proyecciones sujetas a cambios conforme avance el desarrollo del Proyecto.

La estrategia de comercialización se basa en dos esquemas de venta:

- **Venta al Contado (50% de los lotes):** Prima inicial del 20%, con el saldo exigible al momento de la formalización y escrituración del lote.
- **Venta con Financiamiento (50% de los lotes):** Prima inicial del 20%, complementada con financiamiento al 11% anual, estructurado a un plazo de 120 meses.

***El cronograma de obras, el presupuesto de inversión y las proyecciones de comercialización constituyen estimaciones preliminares, elaboradas con base en supuestos técnicos y financieros razonables disponibles a la fecha. Tanto los plazos de ejecución como los montos presupuestados están sujetos a cambios derivados de variaciones en costos de insumos, disponibilidad de***

**contratistas, condiciones climáticas, ajustes regulatorios o contractuales, entre otros factores.**

### Permisos, Autorizaciones y Estudios

El desarrollo del Proyecto requiere la obtención de un conjunto de factibilidades, permisos y autorizaciones emitidas por diversas instituciones públicas y entidades regulatorias competentes, así como la elaboración de estudios técnicos, diseños y documentación complementaria. A continuación se presenta el estado actualizado de cada uno de estos elementos, clasificados en cuatro categorías: (i) Factibilidades y Permisos, y (ii) Estudios Técnicos.

La documentación de respaldo que acredita las autorizaciones y permisos ya obtenidos ha sido remitida a la CNAD como parte del expediente de la Emisión. Los permisos identificados como “En Trámite” corresponden a solicitudes formalmente ingresadas ante la institución competente y que se encuentran en proceso de evaluación, mientras que aquellos “En Desarrollo” se refieren a gestiones o trabajos internos en curso cuya finalización es previa al ingreso formal de la solicitud.

### Resumen del Estado de Permisos, Estudios y Diseños:

Categoría	Aprobado / Completo	En Trámite / En Desarrollo	Pendiente	Total
Factibilidades y Permisos	6	4	0	10
Estudios Técnicos	5	3	0	8
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>18</b>

**La documentación de respaldo de los permisos y autorizaciones ya obtenidos ha sido remitida a la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) como parte integral del expediente de la Emisión. Conforme se obtengan las autorizaciones pendientes, el Emisor informará oportunamente a la CNAD y actualizará el presente registro.**

### Factibilidades y Permisos

No.	Permiso / Factibilidad	Institución	Estado	Fecha / Observación
1	Calificación de Interés Social	Ministerio de Vivienda	Aprobado	Resolución: 12 de enero de 2026
2	Factibilidad de Parcelación (calificación de lugar, línea de construcción y factibilidades de	Ministerio de Vivienda	Aprobado	Resolución: 8 de diciembre de 2025

	aguas lluvias)			
3	Factibilidad de Revisión Vial y Zonificación	Ministerio de Vivienda	<b>Aprobado</b>	Resolución: 14 de enero de 2026
4	Factibilidad de Perforación de Pozo	ASA	<b>Aprobado</b>	Aprobado por la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ASA)
5	Factibilidad de Recolección y Disposición Final de Desechos Sólidos Comunes	ANDRES	<b>Aprobado</b>	Aprobado por el operador de recolección autorizado
6	Factibilidad de Instalación de Sistema Eléctrico Primario, Secundario y Punto de Entrega	Del Sur	<b>Aprobado</b>	Resolución: 4 de mayo de 2025
7	Permiso de proyecto de urbanización y construcción (PP)	Ministerio de Vivienda	<b>En Trámite</b>	Solicitud ingresada; en proceso de evaluación. Tiempo estimado: 2–3 meses
8	Factibilidad de Sistema de Tratamiento de Aguas Negras y Grises con Filtración al Suelo	Ministerio de Vivienda	<b>En Trámite</b>	Solicitud ingresada; en proceso de evaluación. Tiempo estimado: 2–3 meses
9	Categorización Ambiental	Ministerio de Vivienda	<b>En Trámite</b>	Solicitud ingresada; en proceso de evaluación. Tiempo estimado: 2–4 meses
10	Permiso de Segregación en Cabeza de su Dueño	CNR	<b>En Desarrollo</b>	Gestión interna en curso. Tiempo estimado para ingreso formal: 1–2 meses

De las diez (10) factibilidades y permisos requeridos, seis (6) han sido formalmente aprobados por las instituciones competentes, contando con sus respectivas resoluciones vigentes. Los cuatro (4) restantes se encuentran en gestión activa: tres (3) con solicitud formalmente ingresada ante el Ministerio de Vivienda y en proceso de evaluación institucional, y uno (1) en fase de preparación interna previo a su ingreso formal ante el Centro Nacional de Registros (CNR). El Emisor estima que la totalidad de los permisos pendientes serán obtenidos dentro de un plazo no mayor a cuatro (4) meses contados a partir de la fecha del presente documento, sin que ello represente un impedimento para el inicio de las obras de urbanización programadas.

### Estudios Técnicos

No.	Estudio	Estado	Observación
1	Topográfico	Completo	Informe finalizado y entregado
2	Mecánica de Suelos	Completo	Informe finalizado y entregado
3	Pruebas de Permeabilidad	Completo	Informe finalizado y entregado
4	Nivel Freático y Perforación de Pozo	Completo	Informe finalizado y entregado
5	Biótico	Completo	Informe finalizado y entregado
6	Hidráulico	En Desarrollo	Trabajo de oficina en curso. Tiempo est.: 1-2 meses
7	Hidrogeológico	En Desarrollo	Trabajo de oficina en curso. Tiempo est.: 1-2 meses
8	Análisis Técnico de la Quebrada	En Desarrollo	Trabajo de oficina en curso. Tiempo est.: 1-2 meses

De los ocho (8) estudios técnicos requeridos, seis (6) han sido completados y sus informes han sido debidamente entregados. Tres (3) estudios adicionales — hidráulico, hidrogeológico y análisis técnico de la quebrada— se encuentran en fase de desarrollo, con finalización estimada dentro de uno (1) a dos (2) meses.

#### Elementos Visuales y Material Comercial

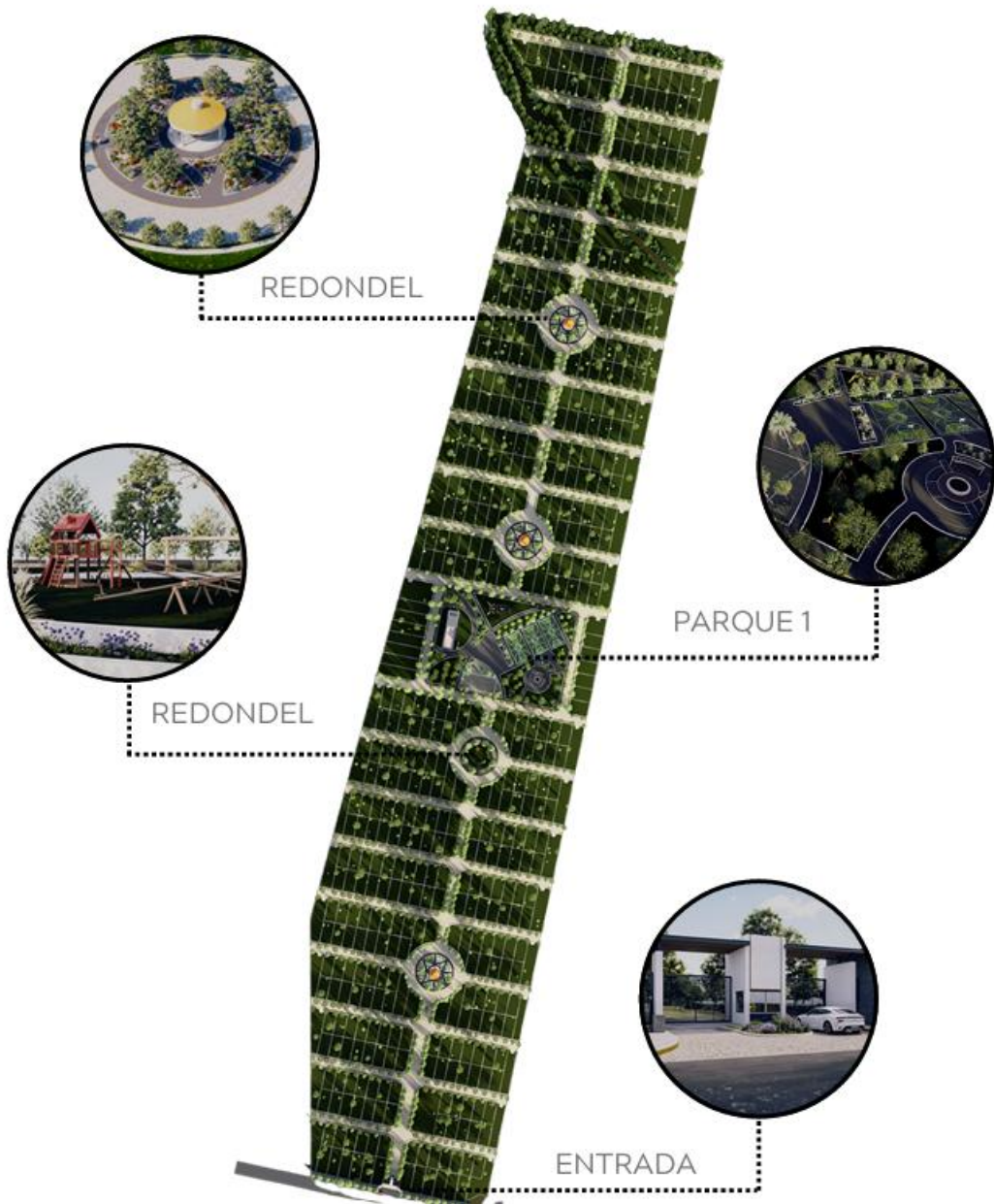
Con el objetivo de brindar mayor transparencia y visualización del Activo Subyacente, el Emisor ha desarrollado material visual que incluye:

- Renders arquitectónicos de los lotes, zonas comunes
- Imágenes conceptuales del entorno
- Mapas de localización georreferenciada del terreno
- Planos y esquemas de distribución de las unidades

Estos elementos estarán disponibles en los canales oficiales de la Emisión y en los anexos correspondientes, permitiendo al Inversionista evaluar la propuesta de valor tangible de Praderas del Pacífico.

# PROPUESTA DE CONJUNTO

PLANTA DE CONJUNTO TIPO RENDER









### **Motivo de la Oferta Pública y Objetivos de la Emisión**

Emprendimientos Rurales, S.A. de C.V., en su calidad de Emisor, presenta la presente Oferta Pública de Tokens de Ingresos con el propósito de obtener recursos financieros destinados a la ejecución integral del Proyecto inmobiliario "Praderas del Pacífico", ubicado en la zona costera del departamento de La Libertad, República de El Salvador.

El Proyecto contempla el desarrollo de 766 lotes habitacionales, distribuidos en tres (3) etapas, concebidas para consolidarse como un referente de inversión inmobiliaria, desarrollo urbanístico y expansión territorial en la región costera del país. Su finalidad es atender la creciente demanda de soluciones habitacionales asequibles en zonas de expansión urbana por fuera del Área Metropolitana de San Salvador, particularmente en áreas de creciente dinamismo económico vinculadas al Aeropuerto Internacional de El Salvador (Comalapa) y al corredor turístico y productivo conocido como “Surf City”.

El Proyecto está orientado a generar valor económico para los Inversionistas del Token \$PDPI, contribuir al desarrollo territorial y fomentar la actividad productiva mediante la creación de infraestructura, empleos y nuevas oportunidades residenciales.

### **Oportunidad de Inversión**

La presente Emisión constituye una alternativa de inversión moderna, accesible y tecnológicamente avanzada, diseñada para facilitar la participación de Inversionistas en el sector inmobiliario, particularmente en el desarrollo de vivienda asequible en zonas con alto potencial de valorización fuera del Área Metropolitana de San Salvador.

A través del modelo de tokenización de ingresos, los Tokens \$PDPI permiten democratizar el acceso a activos inmobiliarios mediante:

- Reducción de barreras tradicionales de entrada (como altos montos mínimos de inversión).
- Mayor liquidez relativa frente a esquemas convencionales.
- Mayor transparencia sobre la gestión, ejecución y aplicación de los fondos.
- Trazabilidad verificable de toda la operación mediante tecnología blockchain.
- Participación en un activo respaldado por bienes raíces, con proyección de apreciación territorial.

La estructura del instrumento ofrece un vehículo financiero innovador, eficiente y alineado con las mejores prácticas internacionales de inversión en activos digitales respaldados por activos reales.

### **Objetivos Estratégicos de la Emisión**

La presente oferta se concibe como un mecanismo innovador de financiamiento inmobiliario, orientado a robustecer la estructura financiera del Proyecto mediante el acceso diversificado y competitivo a los mercados de capitales, tanto nacionales como internacionales. El Emisor adopta un modelo de financiamiento híbrido, en el cual convergen: i) Instrumentos tradicionales, como préstamos bancarios y financiamiento estructurado; y ii) Instrumentos digitales, representados por la Emisión de Tokens \$PDPI, altamente eficientes en costos operativos, distribución, trazabilidad y mecanismos de control. **Cualquier financiamiento bancario o**

**crédito estructurado que se contrate en paralelo podrá estar respaldado por garantías sobre los activos del Proyecto y tendrá prelación de pago frente a los rendimientos que se distribuyan a los Inversionistas del Token. El Emisor se compromete a divulgar expresamente las condiciones de tales financiamientos monto, tasa, plazo, garantías y cualquier otro término relevante mediante los reportes de transparencia financiera emitidos periódicamente a los Inversionistas.** La estrategia de financiamiento adoptada busca optimizar la estructura de capital del Proyecto, mejorar su liquidez operativa, reducir costos financieros y ampliar la base de Inversionistas mediante el uso de tecnologías avanzadas que fomentan la transparencia, accesibilidad y eficiencia.

Entre los principales **objetivos estratégicos de la Emisión** destacan:

- 1. Acceso eficiente y transparente a los mercados de capitales:** La presente Emisión permite al Emisor ampliar de forma significativa su base de financiamiento, accediendo de manera directa y eficiente a los mercados de capitales (domésticos e internacionales), en complemento a esquemas tradicionales como el crédito bancario. Al estar estructurada sobre tecnología blockchain, esta oferta pública representa un vehículo de captación ágil, desintermediado y completamente trazable, que promueve una mayor participación de Inversionistas bajo un entorno regulatorio claro, competitivo y alineado con los principios de transparencia financiera. Este modelo facilita el financiamiento eficiente del desarrollo inmobiliario sin depender exclusivamente de mecanismos bancarios tradicionales, reduciendo tiempos y costos asociados. *Los fondos obtenidos a través de esta Emisión estarán destinados específicamente al diseño, desarrollo, ejecución, comercialización, administración y supervisión del Proyecto.*
- 2. Aprovechamiento del entorno normativo y fiscal aplicable a activos digitales:** La Emisión se realiza bajo el marco jurídico de la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD) de la República de El Salvador, la cual habilita: i) Un régimen innovador de Emisión y negociación de Activos Digitales respaldados por activos reales; ii) Beneficios fiscales aplicables al instrumento, según normativa vigente; iii) Mayor seguridad jurídica para el Emisor y los Inversionistas; y iv) Reglas claras para la operación de instrumentos financieros basados en tecnologías descentralizadas. Este marco fortalece la predictibilidad, eficiencia y competitividad del instrumento en comparación con vehículos tradicionales.
- 3. Generación de una alternativa de inversión respaldada por activos reales:** La Emisión tiene por objeto ofrecer a los Inversionistas un instrumento que combina: i) Respaldo patrimonial tangible, al estar asociado a un proyecto inmobiliario en ejecución; ii) Proyección de rentabilidad, derivada de la actividad de comercialización y desarrollo del Proyecto; y iii) Seguridad, accesibilidad y transparencia, habilitadas por la tecnología blockchain.

Adicionalmente, el Proyecto contribuye al desarrollo de vivienda asequible en zonas

de expansión urbana fuera del Área Metropolitana de San Salvador. En reconocimiento a su naturaleza y función social, el Proyecto ha sido calificado como proyecto de interés social por el Ministerio de Vivienda, conforme a la normativa vigente. Ello refuerza la dimensión social, económica y territorial del instrumento, alineándolo con políticas públicas orientadas a promover vivienda digna, desarrollo territorial sostenible y fortalecimiento de corredores económicos estratégicos.

## 8) PROVEEDORES DE SERVICIOS CLAVE

<b>FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. (MONETAE) (PSAD – 0018)</b>	
Servicios	Estructurador de la Oferta Pública, custodia de los Tokens \$PDP1, Plataforma de Activos Digitales, y Administrador de la Emisión.
Descripción	<p>FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V., comercialmente conocida como MONETAE, es un Proveedor de Servicios de Activos Digitales registrado y autorizado por la Comisión Nacional de Activos Digitales de El Salvador. MONETAE cuenta con amplia experiencia en la estructuración de productos financieros tokenizados. Adicionalmente, administra una plataforma de negociación y custodia de activos digitales.</p> <p>FINTECH AMERICAS juega un papel crucial en la oferta comercial de los Tokens \$PDP1. Mas allá de la estructuración financiera y creación de los Tokens, al igual que la custodia de estos, FINTECH AMERICAS funge el rol de Administrador de la Emisión. Actuando como representante de los Tokens y protegiendo sus intereses. Sus funciones específicas incluyen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Diseño y estructuración de la Emisión del Token PDP1.</li> <li>● Interacción con reguladores para asegurar el cumplimiento normativo.</li> <li>● Preparación del Documento de Información Relevante y otros documentos clave.</li> <li>● Gestión tecnológica y operativa de los Tokens Praderas del Pacifico.</li> <li>● Administración de la plataforma para la comercialización y negociación de los Tokens.</li> <li>● Garantizar la transparencia y trazabilidad de las transacciones en los mercados primario y secundario.</li> </ul>
Dirección	Final Avenida La Capilla No. 624, Colonia San Benito,

	distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, El Salvador.
Sitio Web	<a href="https://monetae.io/">https://monetae.io/</a>
Teléfono	+503 7061-1888
Correo Electrónico	contacto@monetae.io
NIT	0614-300921-102-8
Contratos	<b>Contrato de Uso de Tecnología, Administración y Estructuración – Anexo 14</b>

<b>HENCORP ACTIVOS DIGITALES, LIMITADA (PSAD – 0059)</b>	
Servicios	Estructurador de la Oferta Pública
Descripción	<p>HENCORP ACTIVOS DIGITALES, LTDA., comercialmente conocida como HENCORP, es un Proveedor de Servicios de Activos Digitales registrado y autorizado por la Comisión Nacional de Activos Digitales de El Salvador. HENCORP cuenta con amplia experiencia en la estructuración de productos financieros tokenizados.</p> <p>HENCORP juega un papel crucial en la oferta comercial de los Tokens \$PDP1. Mas allá de la estructuración financiera y creación de los Tokens, funge el rol de Administrador de la Emisión. Sus funciones específicas incluyen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diseño y estructuración de la Emisión del Token PDP1.</li> <li>• Interacción con reguladores para asegurar el cumplimiento normativo.</li> <li>• Preparación del Documento de Información Relevante y otros documentos clave.</li> </ul>
Dirección	Edificio D’CORA Blvd Orden de malta y Calle El Boquerón Urb. Santa Elena, distrito de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, República de El Salvador, C.A.
Sitio Web	<a href="https://hencorpactivosdigitales.com/">https://hencorpactivosdigitales.com/</a>
Teléfono	+503 2212-8700
Correo Electrónico	<a href="mailto:atencionusuario@hencorp.com">atencionusuario@hencorp.com</a>
NIT	0623-011124-111-0
Contratos	<b>Contrato de Tokenización y de Gestión de Inversión – Anexo 3</b>

Servicios	Certificador de la oferta pública de Tokens \$PDP1.
Descripción	TR Capital es una firma líder en la certificación de ofertas públicas de activos digitales, registrada como CERT-0003 en la CNAD. Ha participado en diversas emisiones aprobadas por la CNAD, destacándose en roles de certificación y validación normativa. Entre sus funciones se incluyen: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Validación de términos y condiciones para los Inversionistas.</li> <li>2) Certificación del cumplimiento normativo de la Emisión.</li> <li>3) Revisión y aprobación del Documento de Información Relevante y otros documentos clave.</li> </ol>
Dirección	Calle Cuscatlán, #4312, Col. Escalón, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, El Salvador
Persona designada de Contacto	Héctor Ramón Torres Córdova
Sitio Web	<a href="http://www.trcapital.net">www.trcapital.net</a>
Teléfono	+503 2538-65320
Correo Electrónico	<a href="mailto:info@trcapital.net">info@trcapital.net</a>
NIT	0614-130517-102-0
Contratos	<b>Contrato de Certificación Inicial y Seguimiento de la Certificación – Anexo 4</b>

<b>INTERLEX, S.A. DE C.V. (Conocida comercialmente como Legalia Legal)</b>	
Servicios	Asesor legal del Emisor para la oferta pública de Tokens \$PDP1.
Descripción	LEGALIA es una firma con más de 25 años de experiencia acumulada de sus miembros y asesores permanentes. Su estudio jurídico ofrece a sus clientes una asesoría integral que incluyen i) servicios notariales, ii) Asesoría sobre Propiedad Intelectual, iii) Consultoría Corporativa, entre otros. Sus funciones específicas con respecto a esta Emisión incluyen: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Asesoría en la redacción y revisión de contratos relacionados con la Emisión.</li> <li>2) Garantizar el cumplimiento de</li> </ol>

	la Ley de Activos Digitales de El Salvador. 3) Representación legal ante reguladores y otras entidades involucradas.
Dirección	9a Calle Pte. Bis, Pasaje Bella Vista #356, Colonia Escalón, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, El Salvador
Persona designada de Contacto	Alberto Sol Vega
Sitio Web	<a href="http://www.legalia.legal">www.legalia.legal</a>
Teléfono	+503 2555-2100
Correo Electrónico	<a href="mailto:asolvega@legalia.legal">asolvega@legalia.legal</a>
NIT	0614-120609-103-1
Contratos	<b>Contrato de Asesor Legal – Anexo 13</b>

### Políticas de Contratación

En el marco de la Emisión del Token \$PDP1, 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.

Para obtener más detalles sobre las políticas aplicables, por favor consultar el (Anexo 5).

### Conflictos de Interés

En atención a la necesidad de transparencia y con el objetivo de asegurar la integridad de nuestras operaciones, declaramos que, tras un exhaustivo análisis, no se han identificado situaciones de conflicto de interés entre los miembros de nuestro órgano de dirección, socios o empleados, y los miembros de la Comisión Nacional de Activos Digitales en relación con nuestra Emisión de Tokens.

Asimismo, confirmamos que no se han realizado operaciones entre sujetos relacionados que pudieran comprometer la imparcialidad de nuestras actividades. Por lo tanto, afirmamos que hasta dónde llega nuestro leal saber y entender, categóricamente que no existen conflictos de interés en nuestra organización respecto a esta Emisión de Tokens.

## 9) ACTIVO SUBYACENTE

El Activo Subyacente de los Tokens emitidos en el marco de la presente oferta está constituido por la cesión de derechos económicos (véase anexo 6 – Contrato de Cesión de Derechos Económicos) a favor de los Tenedores de Tokens \$PDP1 respecto de las Rentas Netas Obtenidas derivadas del diseño, desarrollo, ejecución, comercialización y explotación comercial del Proyecto.

Estos flujos constituyen, para todos los efectos legales y financieros, el Activo Subyacente que respalda la presente Emisión y representan los derechos económicos que corresponden a los tenedores de los Tokens \$PDP1. La participación de los Inversionistas se efectuará de manera directa, proporcional y subordinada, conforme a las reglas de prelación y distribución establecidas en este DIR.

Las Rentas Netas Obtenidas se determinan como la diferencia entre:

- (i) los ingresos brutos derivados de la explotación comercial del Proyecto (según se definen más adelante), y
- (ii) la totalidad de costos, gastos y demás erogaciones necesarias para el diseño, ejecución, explotación, administración y mantenimiento del Proyecto y de la infraestructura operacional asociada a la Emisión de los Tokens.

En virtud de este esquema, los tenedores de los Tokens \$PDP1 participarán en los resultados económicos efectivos del Proyecto, los cuales constituyen la base financiera del Activo Subyacente de esta Emisión.

### Ingresos Brutos

Los ingresos brutos comprenden, de manera enunciativa mas no limitativa:

1. ingresos provenientes de preventas, reservas y ventas directas de los lotes;
2. ingresos por arrendamientos, arrendamientos con promesa de venta, ventas financiadas, créditos hipotecarios, y demás modalidades de financiamiento directo a compradores;
3. ingresos por intereses, comisiones y demás cargos derivados de la cartera de financiamiento otorgada a adquirentes de lotes; y
4. cualquier otra forma lícita de monetización relacionada con el inmueble propiedad del Emisor donde se desarrolla el Proyecto.

### Deducciones: Costos y Gastos

Para el cálculo de las Rentas Netas Obtenidas, se deducirán de los ingresos brutos las deducciones correspondientes a obligaciones contractuales y administrativas vinculadas con el Proyecto y con la gestión de la Emisión tokenizada, incluyendo los gastos de administración, supervisión y mantenimiento de la estructura de tokenización. Estos incluyen los siguientes:

1. Costos y gastos de diseño, estudios, permisos, licencias, autorizaciones y trámites administrativos requeridos para el desarrollo del Proyecto.
2. Costos y gastos de urbanización, desarrollo, construcción, mejoras y obras de infraestructura necesarias para la adecuada ejecución del Proyecto de lotificación "Praderas del Pacífico".
3. Costos y gastos de administración del Proyecto por parte del Emisor, incluyendo los relacionados con: i) contabilidad, ii) oficialía de cumplimiento, iii) administración societaria, iv) gastos operativos, y v) administración y manejo de la cartera de créditos otorgados a los adquirentes de lotes.
4. Costos y gastos de comercialización, incluyendo mercadeo, publicidad, comisiones de venta y demás costos asociados a la colocación de lotes.
5. Gastos de tokenización: certificación de la Emisión; administración de la Emisión y del/los PSAD; custodia de los Tokens; auditorías; cumplimiento KYC/AML; asesoría legal y regulatoria; y demás erogaciones necesarias para la estructuración y mantenimiento del instrumento.
6. Costos y gastos asociados al Crédito Vigente con Banco Davivienda, utilizado para la adquisición del terreno, incluyendo pagos de intereses, amortizaciones, comisiones y demás erogaciones derivadas de dicho financiamiento.
7. Costos y gastos relacionados con nuevos financiamientos o instrumentos de deuda que el Emisor pudiere contratar en relación con la ejecución, continuidad y expansión del Proyecto, incluyendo intereses, comisiones, amortizaciones y cualquier otra erogación derivada de dichos financiamientos.

Como mecanismo de garantía económica y operativa, el Emisor celebrará una Cesión de Derechos Económicos sobre las Rentas Netas Obtenidas a favor de los tenedores de los Tokens \$PDPI, cuyos intereses serán representados y administrados MONETA E, en su calidad de Administrador de la Emisión y Custodio tecnológico, con responsabilidad fiduciaria sobre la adecuada protección de los derechos de los Inversionistas.

El Contrato de Cesión de Derechos Económicos mantendrá su vigencia durante toda la vida de la Emisión, garantizando la continuidad y exigibilidad de los derechos económicos transferidos hasta el cumplimiento íntegro de las obligaciones del Emisor. La cesión descrita no limita la facultad del Emisor de contratar financiamiento adicional, bancario o bursátil, con prelación superior, siempre que dicho financiamiento se destine exclusivamente a las necesidades del Proyecto.

***Nota Explicativa sobre Financiamientos y Apalancamiento: Se hace mención expresa de que, como parte de la estrategia financiera del Proyecto, el Emisor contempla y se encuentra facultado para adquirir financiamiento adicional, ya sea con instituciones bancarias, entidades financieras no bancarias o Inversionistas institucionales, en condiciones de mercado, con el propósito de:***

*i) complementar o reforzar el capital disponible para la ejecución del Proyecto, y ii) optimizar los rendimientos de los Tenedores de Tokens \$PDP1 mediante estrategias prudentes de apalancamiento financiero. No obstante lo anterior, los rendimientos a distribuir a los Tenedores de Tokens \$PDP1 serán subordinados al repago íntegro y oportuno de: i) las obligaciones existentes con Banco Davivienda derivadas del financiamiento utilizado para la adquisición del inmueble; y ii) cualquier obligación derivada de los nuevos financiamientos o instrumentos de deuda que el Emisor llegare a contratar en relación con el Proyecto. Asimismo, en caso de que el Emisor decida contratar nuevos financiamientos, éste deberá notificar a la Comisión Nacional de Activos Digitales y a los Tenedores de Tokens \$PDP1, con al menos cinco (5) días hábiles de anticipación, las condiciones esenciales de dichos financiamientos, incluyendo los potenciales impactos sobre los derechos económicos y los rendimientos de los Tenedores de Tokens \$PDP1.*

### **Financiamientos a Compradores**

Como parte de la estrategia comercial de Praderas del Pacífico, el Emisor ha proyectado que aproximadamente el cincuenta por ciento de los 766 lotes se coloquen mediante esquemas de financiamiento directo otorgado por la propia sociedad a los adquirentes. Bajo esta modalidad, el Emisor no solo perfecciona la transmisión del lote, sino que además establece una relación crediticia generadora de ingresos financieros —principalmente intereses devengados sobre saldos financiados—, constituyendo así una segunda fuente de rentas para el proyecto. Esta estructura amplía el universo potencial de adquirentes, facilita el acceso al desarrollo y permite capturar ingresos financieros estables y complementarios a la venta de lotes.

### **Naturaleza e integración de los financiamientos**

Los financiamientos originados bajo estas operaciones forman parte integral de las actividades generadoras de Rentas Netas del Proyecto y constituye un componente esencial del Activo Subyacente de la Emisión de Tokens \$PDP1.

Los flujos financieros derivados de esta actividad —incluyendo amortizaciones de capital e intereses incrementarán la base económica distribuible entre los tenedores, luego de aplicar las deducciones correspondientes a costos, provisiones y obligaciones operativas asociadas.

### **Condiciones del financiamiento ofrecido**

El financiamiento directo contempla que cada adquirente aporte un pago inicial equivalente al veinte por ciento del valor del lote (20%). El saldo podrá ser financiado bajo condiciones crediticias competitivas, se ha trabajado con el **supuesto** de una tasa de interés del 11% y con un plazo máximo de hasta 120 meses (10 años).

Para asegurar el cumplimiento de las obligaciones crediticias, cada operación estará garantizada mediante hipoteca constituida a favor del Emisor sobre el lote adquirido.

Esta garantía confiere a los financiamientos otorgados un respaldo jurídico y patrimonial que fortalece su calidad y reduce la exposición al riesgo de incumplimiento.

### **Relevancia dentro de la estructura financiera del Proyecto**

La implementación de este mecanismo constituye un pilar dentro de la arquitectura financiera de Praderas del Pacífico. En primer término, facilita la colocación eficiente de los 766 lotes al permitir que compradores sin liquidez inmediata accedan al proyecto mediante pagos escalonados.

En segundo término, genera ingresos recurrentes derivados del financiamiento —amortizaciones e intereses—, otorgando estabilidad y previsibilidad a los flujos del Proyecto. Finalmente, por tratarse de financiamientos respaldados por hipotecas individuales sobre cada lote, la actividad de financiamiento por parte del Emisor se configura como un conjunto de activos diversificados, con colateral real e identificable, que puede recuperarse mediante ejecución en caso de incumplimiento.

### **Alcance y efectos respecto de la Emisión de Tokens \$PDP1**

Los ingresos netos provenientes del financiamiento —incluyendo pagos de capital e intereses integran los derechos económicos cedidos a favor de los Tenedores de Tokens \$PDP1, conforme a lo estipulado en el Contrato de Cesión descrito en este Documento. La originación, administración, seguimiento y recuperación de los financiamientos serán responsabilidad exclusiva del Emisor, quien deberá mantener mecanismos robustos de monitoreo y un régimen de reporte periódico sobre los saldos vigentes, montos financiados, niveles de morosidad y recuperaciones.

En caso de incumplimiento por parte de un adquirente, el Emisor podrá ejecutar la hipoteca constituida, readquiriendo el lote y reincorporándolo al inventario disponible para comercialización. Este procedimiento preserva la integridad del Activo Subyacente y garantiza la continuidad de los flujos comprometidos con los Inversionistas.

### **Uso de Fondos**

Los recursos provenientes de la colocación primaria de los Tokens \$PDP1 —incluyendo tanto los provenientes de la colocación de los Tokens correspondientes al Capital Base como aquellos derivados de eventuales colocaciones de Tokens para Reserva Futura serán puestos a disposición del Emisor únicamente después de verificarse el cumplimiento de la Colocación Mínima establecida en este DIR. Dichos recursos permanecerán en custodia del Administrador de la Emisión, quien actuará como depositario y solo liberará los fondos conforme a los procedimientos, verificaciones y autorizaciones formalmente establecidos.

Los fondos recibidos podrán ser utilizados por el Emisor exclusivamente para la ejecución, administración y continuidad del Proyecto “Praderas del Pacífico”, en los

términos que se detallan a continuación:

1. **Costos y gastos preliminares y de planificación:** Incluyendo diseño, estudios técnicos, topográficos, ambientales y financieros; obtención de permisos, licencias y autorizaciones; y cualquier trámite administrativo necesario para la viabilidad del Proyecto.
2. **Costos y gastos de desarrollo, urbanización e infraestructura:** Comprendiendo ejecución de obras, mejoras, construcción de vialidades, habilitación de servicios básicos (agua, energía, drenajes), infraestructura complementaria, y demás erogaciones directamente vinculadas con la correcta implementación del Proyecto de lotificación "Praderas del Pacífico".
3. **Costos y gastos de administración del Proyecto:** Incluyendo, sin limitarse a: (i) contabilidad y auditoría; (ii) oficialía de cumplimiento; (iii) administración societaria; (iv) gastos operativos generales; y (v) administración, supervisión y gestión de la cartera de lotes financiados.
4. **Costos y gastos de comercialización:** Incluyendo campañas de marketing y publicidad, comisiones de venta, honorarios de agencias o asesores comerciales y cualquier otro costo asociado a la colocación de lotes del Proyecto.
5. **Gastos asociados a la tokenización:** Incluyendo certificación y registro de la Emisión, administración de la Emisión y de los PSAD; servicios de custodia de los Tokens; auditorías técnicas; cumplimiento regulatorio en materia de KYC/AML; asesoría legal, financiera y regulatoria; y cualquier erogación necesaria para la adecuada estructuración, operación y mantenimiento del instrumento tokenizado.
6. **Atención de obligaciones relacionadas con el Crédito Vigente con Banco Davivienda, S.A.:** Incluyendo servicio de deuda (pago de intereses, amortizaciones, comisiones), penalidades, cargos y demás obligaciones derivadas del financiamiento utilizado para la adquisición del terreno.
7. **Costos y gastos asociados a nuevos financiamientos:** Incluyendo intereses, comisiones, amortizaciones, costos legales y cualquier erogación asociada a nuevas líneas de crédito, emisiones de deuda o instrumentos financieros contratados por el Emisor para la continuidad, ampliación o mejora del Proyecto.
8. **Pago de Obligaciones Derivadas de Créditos o Cuentas por Pagar Preoperativos:** Los fondos podrán destinarse al pago, repago, cancelación o refinanciamiento de obligaciones preoperativas o financiamientos transitorios otorgados al Emisor con anterioridad a la presente Emisión, incluyendo: préstamos puente; anticipos de capital estructurados como deuda; créditos de corto plazo asociados a costos directos del Proyecto; obligaciones con partes relacionadas o accionistas; y cuentas por pagar a terceros o partes vinculadas.
9. **Otros usos autorizados:** Los fondos podrán ser invertidos temporalmente en instrumentos de corto plazo, bajo riesgo y alta liquidez, tales como valores con calificación AAA o su equivalente, siempre que dichas inversiones no afecten la disponibilidad inmediata de los recursos para los fines del

Proyecto.

### **Prohibiciones sobre el Uso de los Fondos**

El Emisor no podrá destinar los recursos obtenidos de la colocación de los Tokens \$PDP1 para fines distintos a los expresamente previstos en este DIR. Queda prohibido, de manera enunciativa mas no limitativa: i) La utilización de fondos en actividades no vinculadas directa o indirectamente al diseño, desarrollo, ejecución, comercialización, administración o supervisión del Proyecto “Praderas del Pacífico”; y ii) La distribución de dividendos, retornos, beneficios personales, retiros de capital o pagos equivalentes a favor del Emisor, sus accionistas, administradores, partes relacionadas o cualquier tercero no vinculado a los usos autorizados.

El uso indebido de los recursos constituirá incumplimiento sustancial de las condiciones de la Emisión y facultará al Administrador para adoptar las medidas contractuales, operativas o legales necesarias para salvaguardar los intereses de los Inversionistas.

### **Resguardos y Control del Uso de Fondos**

Con el propósito de garantizar la trazabilidad, integridad y correcta aplicación de los recursos, y en cumplimiento de las obligaciones de protección a los Tenedores de Tokens, el Emisor se obliga a:

1. **Cuenta segregada:** Administrar todos los fondos provenientes de la colocación del Token \$PDP1 mediante una cuenta bancaria segregada de uso exclusivo para esta Emisión, abierta en Banco Davivienda, S.A. (véase Anexo 11).  
Dicha cuenta será el único vehículo para la recepción, administración y desembolso de los recursos de la Emisión.
2. **Régimen de reportería y transparencia** El Emisor implementará un régimen formal de reportes periódicos, accesible a los Inversionistas, que incluirá como mínimo:
  - a. **Informes semestrales sobre el uso de fondos**, detallando aplicaciones, saldos, asignaciones y justificaciones de desembolsos. El informe deberá presentarse dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes al cierre del semestre correspondiente al mes de junio y, para el semestre que concluye en diciembre, a más tardar el treinta (30) de abril del ejercicio inmediato siguiente, o dentro de los plazos que resulten aplicables conforme a lo dispuesto en los artículos 283 y 284 del Código de Comercio.
  - b. **Estados financieros del Proyecto**, presentados semestralmente, incluyendo: estado de situación financiera del proyecto, avance de obra, avances de comercialización y desempeño operativo. El informe deberá presentarse dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes al cierre del semestre correspondiente al mes de junio y, para el semestre que concluye en diciembre, a más tardar el treinta (30) de abril del ejercicio inmediato siguiente, o dentro de

los plazos que resulten aplicables conforme a lo dispuesto en los artículos 283 y 284 del Código de Comercio.

- c. **Auditoría financiera anual**, realizada al cierre de cada ejercicio fiscal por una firma auditora independiente designada por la Junta General de Accionistas de Emprendimientos Rurales, S.A. de C.V. La auditoría deberá ser emitida y puesta a disposición de los Tenedores de Tokens a más tardar el 30 de abril del ejercicio inmediato siguiente, o dentro de los plazos previstos en los artículos 283 y 284 del Código de Comercio, en caso de resultar aplicables.

## 10) ESTRUCTURA DE LA EMISIÓN

### Plazo Total de la Emisión

La oferta pública de ingresos \$PDP1 será emitido bajo un horizonte de inversión de quince (15) años, contados a partir de la habilitación formal de la oferta pública.

### Determinación del valor de la Emisión

El monto total de la presente Emisión asciende a hasta DOS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$2,490,000.00), el cual está compuesto de los siguientes elementos:

- **Capital Requerido:** UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000,000.00), representados mediante MIL (1,000) Tokens.
- **Reserva para Colocación Futura:** UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000,000.00), representados mediante MIL (1,000) Tokens.
- **Capital Aportado por los Accionistas del Emisor:** TRESCIENTOS CUARENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$340,000.00), representados mediante TRESCIENTOS CUARENTA (340) Tokens.
- **Sweat Equity:** CIENTO CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$150,000.00), representados mediante CIENTO CINCUENTA (150) Tokens, asignados a los Accionistas del Emisor en proporción a su participación accionaria.

### Composición del Monto de la Emisión

#### 1. **Capital Requerido: US\$ 1,000,000.00 (1,000 Tokens)**

El Capital Requerido se determina a partir de un análisis técnico-económico de Praderas del Pacífico, considerando las necesidades de capital indispensables para su ejecución ordenada y sostenible. Este monto no deriva del descuento de flujos futuros, sino de una evaluación integral de los recursos financieros, materiales y técnicos necesarios para completar el desarrollo del componente tokenizado.

En términos sustantivos, la determinación del Capital Requerido refleja el volumen de recursos proyectado como indispensable para ejecutar y comercializar

Praderas del Pacífico, incluyendo los costos y gastos complementarios detallados en este DIR. Esta estimación cubre los hitos críticos del desarrollo, asegurando la viabilidad operativa del Proyecto y su capacidad para generar los flujos de ingresos que respaldan los derechos económicos de los Tenedores de Tokens \$PDP1.

<b>Fuentes y Usos de Fondos</b>		
<b>Fuentes</b>	<b>4,438,522</b>	<b>100.0%</b>
Tokens \$PDP1	1,000,000	22.5%
Anticipos	2,322,774	52.3%
Financiamiento (Vigente)	685,034	15.4%
Financiamiento (Nuevo)	2,137,393	48.2%
+ Reversion / '- Distribuciones	(1,706,678)	-38.5%
<b>Usos</b>	<b>4,438,522</b>	<b>100.0%</b>
Terreno	988,770	22.3%
Honorarios Topografía	18,101	0.4%
Honorarios por tramitología	34,020	0.8%
Honorarios por estudios	42,623	1.0%
Honorarios por diseños	35,588	0.8%
Aranceles	174,903	3.9%
Obras Preliminares	115,336	2.6%
Excavacion y corte	151,634	3.4%
Estructura de Calles de Acceso	372,169	8.4%
Tratamiento de aguas residuales	17,868	0.4%
Alcantarillado Pluvial	327,520	7.4%
Sistema de agua potable	902,996	20.3%
Red de distribución energía eléctrica	233,910	5.3%
Varios	519,846	11.7%
Perforación de Pozo	90,445	2.0%
Repago de cuentas por pagar	412,795	9.3%

### Uso de los Fondos

#### **Costos Directos de Desarrollo del Proyecto**

Corresponden a todas las actividades técnicas, operativas y constructivas vinculadas con la ejecución física del Proyecto, incluyendo:

- Terreno
- Honorarios topográficos, tramitológicos, estudios y diseños técnicos
- Aranceles y Permisos
- Obras Preliminares
- Estructuras
- Perforación de Pozo
- Gastos Operativos varios

Estos conceptos representan la totalidad de los egresos directamente atribuibles a la preparación, urbanización e infraestructura necesaria para habilitar los lotes del Proyecto.

**Costos de Comercialización**

Incluyen los gastos indispensables para la colocación de los lotes tales como:

- Comisiones de Venta
- Servicios y actividades necesarias para la promoción comercial del Proyecto

Estos egresos garantizan la tracción comercial requerida para las etapas de preventa, venta y formalización de contratos con compradores.

**Gastos Financieros y Obligaciones de Deuda**

Comprenden:

- Gastos financieros derivados del financiamiento vigente
- Repago de cuentas por pagar vinculadas a obligaciones contraídas durante la ejecución del Proyecto

Estos pagos aseguran la continuidad operativa del financiamiento y el cumplimiento oportuno de pasivos asociados al desarrollo.

***NOTA IMPORTANTE: Los valores estimados por el Emisor en relación con el uso previsto de los fondos están sujetos a ajustes y variaciones conforme avance la ejecución del Proyecto, ya sea por modificaciones técnicas, operativas o incrementos derivados de factores inflacionarios. Asimismo, las fuentes de fondeo proyectadas incluyendo ingresos por preventas y anticipos de compradores, así como la obtención de financiamiento institucional están expuestas a variaciones asociadas al comportamiento de la demanda comercial del Proyecto, la evolución del presupuesto de la obra, entre otros factores. Estos elementos representan factores de riesgo relevantes que pueden incidir en el desempeño operativo y financiero del Proyecto, y, en consecuencia, impactar la rentabilidad esperada del Token \$PDP1.***

**2. Sweat Equity: US\$150,000.00 (150 Tokens)**

Los Tokens de Sweat Equity serán asignados a los accionistas directos del Emisor en proporción a su participación societaria. Este valor representa el reconocimiento formal a las contribuciones no monetarias efectuadas por los accionistas durante la fase previa del Proyecto, incluyendo aportación en especie, trabajo especializado y esfuerzo operativo.

El otorgamiento de estos Tokens refuerza la estructura patrimonial del Proyecto, al reflejar adecuadamente las aportaciones previas de los accionistas y contribuir a una optimización del uso de capital externo, permitiendo que los recursos provenientes de Inversionistas terceros se apliquen de manera más eficiente a las necesidades financieras del desarrollo.

**3. Reserva para Colocación Futura: US\$1,000,00.00 (1000 Tokens)**

La Reserva para Colocación Futura constituye una fracción estratégica de la Emisión destinada a ser habilitada y colocada, total o parcialmente, a discreción del Emisor, durante la vigencia de la Emisión y exclusivamente en el Mercado

Primario.

Su finalidad es atender potenciales necesidades adicionales de capital derivadas de la complejidad operativa del Proyecto, incluyendo contingencias o eventos no previsibles. Asimismo, esta reserva podrá emplearse para acelerar la ejecución del Proyecto, permitiendo la apertura simultánea de frentes constructivos y anticipando hitos comerciales, lo cual podría contribuir a habilitar de forma más temprana las distribuciones a los tenedores, conforme a las reglas de prelación previstas en el DIR.

Mientras permanezcan inmovilizados, los Tokens de esta reserva no confieren derechos económicos de ninguna naturaleza. Una vez habilitados y colocados en el Mercado Primario, se integrarán plenamente al universo de Tokens en circulación, generando la dilución proporcional correspondiente y participando de los rendimientos del Proyecto en igualdad de condiciones, con efectos a partir de la primera distribución posterior, de conformidad con las reglas de prelación y temporalidad aplicables.

#### 4. **Capital Aportado: US\$340,000.00 (340 Tokens)**

El Capital Aportado corresponde a los recursos líquidos que los accionistas del Emisor han entregado a la sociedad en calidad de contribuciones de capital, con anterioridad a la presente Emisión, destinados a financiar:

- las etapas iniciales del Proyecto;
- los estudios y gestiones preliminares necesarios para su estructuración;
- los trámites, permisos y costos administrativos inherentes a su desarrollo; y
- los pagos anticipados vinculados a la preparación técnica y financiera de la Emisión.

Este capital constituye un aporte monetario efectivo, registrado y verificable, ya invertido en el Proyecto. En reconocimiento a dichas contribuciones, se emitirán trescientos cuarenta (340) Tokens, equivalentes al monto efectivamente aportado. Los tokens asociados al Capital Aportado por los accionistas del Emisor responden al objetivo estratégico de estructurar el cien por ciento (100%) del Proyecto bajo un esquema integral de tokenización, articulando una complementariedad entre: (i) los tokens \$PDP1 y (ii) el financiamiento externo tradicional. Mediante la suscripción asignación de dichos tokens, el Emisor reconoce y convierte el capital aportado por sus accionistas al Proyecto a la fecha, así como los derechos y/o participaciones que mantenga respecto de los activos vinculados al mismo, a fin de recibir tokens y participar de forma directa en la Emisión. En consecuencia, los accionistas del emisor Emisor actuarán en calidad de tenedor de tokens, en igualdad de condiciones frente a los demás inversionistas, conforme a los términos y condiciones previstos en el presente Documento de Información Relevante.

### **Colocación Mínima inicial y Ventanas de Venta**

La Emisión de Tokens \$PDP1 estará sujeta al cumplimiento de una Colocación Mínima, definida como la colocación efectiva de al menos 100% de los Tokens correspondientes al Capital Base, equivalentes a UN MILLON DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000,000.00), dentro del período de tres (3) meses calendario contados a partir de la fecha de habilitación oficial de la oferta pública (la “Venta de Venta del Capital Base”).

Hasta que se alcance la Colocación Mínima, los fondos aportados por los Inversionistas serán custodiados por el Administrador de la Emisión, mediante su plataforma, en una moneda estable autorizada por la CNAD. Durante este período de custodia, el Emisor no podrá disponer de los fondos recaudados bajo ninguna circunstancia. Los fondos aportados por los Inversionistas serán custodiados de conformidad con las políticas internas del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (Anexo 12), en una cuenta segregada, segura y sujeta a auditoría, respaldada por infraestructura de custodia provista a través de Fireblocks. Durante este período, dichos fondos no podrán ser transferidos ni al Emisor ni a los propios Inversionistas, ni podrán ser utilizados para ningún otro fin que no sea su resguardo en custodia.

### **Mecanismo de Reembolso en caso de no alcanzarse la Colocación Mínima**

En caso de que no se alcance la Colocación Mínima dentro del plazo de tres (3) meses establecidos para la Ventana de Venta del Capital Base, la Emisión será cancelada y el 100 % de los Tokens emitidos serán retirados de circulación y eliminados (“quemados”).

En tal supuesto, se activará el mecanismo de reembolso íntegro a favor de los Inversionistas, el cual será gestionado a través de la plataforma del Administrador, utilizando los fondos que se mantuvieron en custodia durante el período de colocación.

El reembolso se realizará bajo una relación 1:1 respecto al monto originalmente invertido, sin aplicación de penalidades, comisiones ni retenciones, y se efectuará dentro de un plazo estimado de hasta cinco (5) días hábiles contados a partir del vencimiento del plazo de tres (3) meses correspondientes a la Ventana de Venta del Capital Base.

Los fondos serán reintegrados a los inversionistas a través del mismo medio de pago o mecanismo utilizado para la adquisición de los Tokens, o mediante la billetera digital o cuenta registrada en la plataforma del Administrador, según corresponda.

Una vez alcanzada la Colocación Mínima, los fondos en custodia serán liberados a favor del Emisor, quien podrá disponer de ellos únicamente conforme a los fines y condiciones establecidas en este DIR. Durante el período de custodia, los fondos no

generarán intereses ni rendimientos, por lo que ni el Emisor ni el Administrador asumirán responsabilidad alguna por el pago de intereses relacionados con dicho período.

### **Ventana de Venta del Capital Base**

La Ventana de Venta del Capital Base es el período inicial de tres (3) meses calendario, contados a partir del inicio oficial de la oferta pública en la plataforma del Administrador, durante el cual el Emisor buscará validar la viabilidad de la Emisión y asegurar el Capital Base requerido para la ejecución del Proyecto mediante una primera colocación efectiva.

### **Ventanas de Venta Sucesivas (Tramos de Negociación)**

Superado el umbral mínimo de colocación, el Emisor podrá efectuar nuevas colocaciones primarias durante todo el plazo del Mercado Primario, a través de uno o múltiples Tramos de Negociación. Cada vez que el Emisor decida habilitar Tokens provenientes de la Reserva de Colocación Futura hasta un máximo de Mil (1,000) Tokens adicionales se activará una Ventana de Venta Sucesiva con duración de 30 días calendarios (el "Plazo del Tramo de Negociación"). Durante esta ventana, los Tokens habilitados podrán ser adquiridos por nuevos Inversionistas bajo las mismas condiciones que los previamente emitidos.

Previo a habilitar un nuevo tramo, el Emisor deberá notificar su intención a la Comisión Nacional de Activos Digitales, con al menos cinco (5) días hábiles de anticipación a la fecha de negociación. Esta notificación, denominada "Aviso de Tramo de Negociación", deberá estar debidamente autorizada por el Representante Legal del Emisor o por su Junta General de Accionistas, y deberá contener, como mínimo, la siguiente información:

- **Fecha y hora de habilitación del Tramo de Negociación.**
- **Plazo de Colocación del Tramo:** Máximo entre el tiempo transcurrido desde la habilitación del Plazo de Tramo de Negociación y 30 días calendario.
- **Número de Tokens a Negociar.**
- **Valor Nominal del Token:** USD\$1,000.00 (mil dólares de los Estados Unidos de América).
- **Valor del Tramo en dólares:** El valor nominal acumulado de los Tokens colocados anteriormente más el valor nominal a colocarse en el tramo no podrá exceder el monto total autorizado de la Emisión (USD \$2,490,000.00).

Este aviso será también puesto a disposición del público en general a través de la plataforma de FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. (MONETAE).

Los Tramos de Negociación no tendrán un monto mínimo de colocación. Sin embargo, si al cierre de la Ventana de Venta Sucesiva los Tokens habilitados no han sido colocados en su totalidad, los accionistas del Emisor deberán adquirir el

remanente dentro de un plazo máximo de treinta (30) días calendario. Los Tokens así adquiridos quedarán habilitados para su eventual negociación en el Mercado Secundario.

***Se deja constancia expresa de que la no consecución del monto mínimo de colocación en un Tramo de Negociación específico no inhabilitará ni limitará al Emisor para habilitar nuevos Tramos de Negociación en el futuro dentro del marco de la presente Emisión. La autorización para futuras colocaciones se mantendrá vigente mientras se respeten los términos, condiciones y límites establecidos en este Documento de Información Relevante.***

### **Valores Mínimos y Máximos de Negociación**

El valor mínimo de participación en la oferta primaria de Tokens \$PDP1 es de Mil DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$1,000.00), correspondiente a la adquisición de un (1) Token. Este monto representa la unidad mínima de inversión para acceder a los derechos económicos vinculados a las rentas obtenidas y flujos financieros futuros generados por el Proyecto Praderas Del Pacifico, conforme a las condiciones estipuladas en este DIR.

Los umbrales aplican únicamente para la colocación primaria efectuada a través de la plataforma del Administrador. No obstante, dentro del Mercado Secundario, los Distribuidores o PSAD que colaboren en la distribución de esta Emisión podrán establecer, bajo sus propios términos operativos, montos mínimos y máximos (En número de Tokens) de adquisición distintos o adicionales para sus respectivos clientes, siempre que dichos términos no contravengan la regulación aplicable ni las condiciones generales del presente instrumento.

**IMPORTANTE:** Los Proveedores de Servicios de Activos Digitales podrán establecer, a través de sus respectivas plataformas tecnológicas, límites mínimos y máximos de adquisición (en número de Tokens) aplicables a sus usuarios. Estos límites deberán ajustarse a sus políticas internas de operación, siempre que no contravengan los montos mínimos o máximos determinados por el Emisor y establecidos en el presente DIR.

### **Tokens de Reserva de Colocación Futura**

Como parte integral de la arquitectura financiera de la Emisión, el Emisor ha constituido un portafolio de hasta (1,000) Tokens \$PDP1 en calidad de Tokens de reserva futura. Estos Tokens serán acuñados desde el inicio de la oferta pública, pero permanecerán inmovilizados e inactivos mientras conserven dicha condición, es decir, sin estar disponibles para colocación ni generar efectos económicos.

La finalidad de este portafolio es proveer al Emisor de un mecanismo flexible y estratégico de acceso a capital adicional, que pueda activarse de manera progresiva en función de las necesidades de financiamiento que surjan a lo largo de la vida del Proyecto.

**Condición jurídica y económica de los Tokens de Reserva de Colocación Futura**

Mientras se mantengan en estado de Reserva de Colocación Futura:

- No otorgan derechos económicos sobre los flujos financieros ni sobre las rentas generadas por el proyecto.
- No acumulan rendimientos ni participan en la distribución de beneficios prevista en este DIR.
- No confieren prerrogativas adicionales ni se considerarán a efectos de cómputo de los derechos asociados a los Tokens efectivamente colocados en el mercado.
- Su estatus económico es neutral, lo que implica que no generan dilución sobre los Inversionistas activos hasta el momento de su habilitación y colocación efectiva.
- Una vez colocados en el mercado, los Tokens provenientes de reserva de colocación adquieren idénticos derechos y prerrogativas que los demás Tokens en circulación. Esto incluye su participación *pro rata* en la distribución de las rentas obtenidas y de los flujos financieros futuros generados por el proyecto.
- Dicha incorporación producirá un efecto de dilución proporcional entre los tenedores preexistentes, ajustando la distribución de beneficios conforme al nuevo total de Tokens con derechos activos.
- La existencia, estado y movimientos de los Tokens de reserva de colocación serán plenamente visibles en tiempo real a través de la plataforma del Administrador y del Contrato Inteligente de la Emisión.
- La eventual colocación de los Tokens en Reserva Futura deberá efectuarse dentro del período de habilitación del Mercado Primario, el cual inicia con la Ventana de Venta a partir de la publicación del Aviso de Oferta Pública y se extiende hasta por treinta y seis (36) meses, conforme a las necesidades de capital del Proyecto y a lo establecido en el DIR.

Si al cierre de la Ventana de Venta los Tokens habilitados desde reserva no se hubiesen colocado en su totalidad, los accionistas del Emisor asumirán la obligación de recomprar la porción remanente en un plazo máximo de treinta (30) días calendario.

Los Tokens así recomprados pasarán automáticamente a integrar el portafolio activo del Emisor, adquiriendo la totalidad de derechos económicos y jurídicos propios de los Tokens colocados, y quedarán habilitados para su eventual negociación en el Mercado Secundario autorizado.

Toda habilitación, colocación, recompra o modificación de la condición de estos Tokens deberá ser notificada públicamente. El Emisor estará obligado a garantizar la trazabilidad y auditabilidad de cada operación, conforme a los principios de transparencia, equidad y protección de Inversionistas que rigen la presente Emisión.

**Garantías del Token**

La Emisión del Token \$PDP1 no cuenta con garantía real, personal ni fiduciaria, en la

medida en que no constituye una obligación financiera tradicional de deuda, sino un instrumento digital de inversión respaldado por los flujos económicos futuros del Proyecto. En consecuencia, y de conformidad con la normativa aplicable a los activos digitales en El Salvador, no existe obligación legal de establecer mecanismos de garantía como condición para la validez de esta Emisión.

La ausencia de garantías obedece a una decisión estratégica del Emisor, orientada a preservar el valor patrimonial y operativo de Praderas del Pacífico. Concretamente, el terreno y las obras de urbanización se mantienen libres de cargas para servir como colateral potencial en caso de que, en fases futuras de desarrollo, comercialización o expansión, se considere conveniente estructurar financiamientos bancarios o crediticios complementarios.

De esta manera, el Emisor conserva la capacidad de acceder a fuentes tradicionales de crédito en paralelo al financiamiento obtenido mediante la colocación de Tokens, ampliando el espectro de herramientas financieras disponibles para asegurar la continuidad del Proyecto.

Aunque la Emisión no esté respaldada por garantías tradicionales, los Tenedores de Tokens participan en una arquitectura financiera diseñada para maximizar la flexibilidad operativa y, al mismo tiempo, proteger la solidez patrimonial del Proyecto.

Los compromisos con los Inversionistas se encuentran sustentados en:

- El Contrato de Cesión de Derechos económicos que transfiere los flujos futuros del Proyecto en beneficio de los Tenedores de Tokens.
- La estructura regulada de la Emisión, inscrita bajo el marco legal vigente en El Salvador para la oferta pública de activos digitales.
- Los principios de transparencia y trazabilidad, garantizados mediante el uso de contratos inteligentes y la supervisión del Administrador y del Proveedor de Servicios de Activos Digitales.

La estrategia adoptada permite alcanzar un equilibrio entre sostenibilidad financiera y cumplimiento de compromisos con los Inversionistas, asegurando que el proyecto disponga de los recursos necesarios para ejecutar sus distintas etapas sin comprometer activos clave que refuercen su solidez patrimonial.

En síntesis, la no existencia de garantías asociadas a la Emisión del Token \$PDP1 constituye una medida consciente y deliberada, que prioriza la viabilidad integral del Proyecto, la protección de activos estratégicos y la capacidad de acceso a financiamiento futuro en beneficio de todas las partes involucradas.

### **Rendimientos, Derechos, Beneficios y Restricciones del Tokenholder**

Los ingresos de los Tenedores de Tokens \$PDP1 provienen de las rentas netas efectivamente obtenidas por el Emisor, derivadas del diseño, desarrollo, ejecución, comercialización y explotación de el Proyecto Praderas del Pacífico.

La distribución de estos rendimientos se efectuará conforme al esquema de prelación y proporcionalidad establecido en el presente Documento de Información Relevante, únicamente cuando existan excedentes distribuibles.

A diferencia de los instrumentos financieros convencionales, el Token \$PDP1 no otorga una tasa de interés fija ni un rendimiento garantizado. Su retorno es variable y contingente, determinado exclusivamente por el desempeño operativo, comercial y financiero real del Proyecto. Esta estructura busca alinear los incentivos entre el Emisor y los Inversionistas, maximizando el potencial de rentabilidad en función del éxito efectivo del desarrollo inmobiliario.

### **Estructura de Rendimientos**

Los rendimientos asociados a los Tokens \$PDP1 estarán compuestos exclusivamente por el remanente neto que resulte tras el cumplimiento de todas las obligaciones financieras, operativas y contractuales del Proyecto.

### **Esquema de Prelación**

Los rendimientos serán distribuidos únicamente una vez cubiertos los siguientes compromisos:

1. Costos y gastos de diseño, estudios técnicos, permisos, licencias, autorizaciones y trámites administrativos necesarios para el desarrollo integral del Proyecto.
2. Costos de urbanización, construcción, obras de infraestructura, mejoras y demás intervenciones requeridas para la adecuada ejecución del Proyecto de lotificación Praderas del Pacífico.
3. Costos de administración del Proyecto, incluyendo contabilidad, oficialía de cumplimiento, administración societaria, gastos operativos y gestión de la cartera de créditos otorgados a compradores.
4. Costos y gastos de comercialización, tales como mercadeo, publicidad, comisiones de venta y demás erogaciones asociadas a la colocación y promoción de los lotes.
5. Gastos de tokenización, que comprenden certificación de la Emisión, administración del programa, operación de los PSAD, custodia de Tokens, auditorías, cumplimiento KYC/AML, asesoría legal y regulatoria, y demás costos propios del mantenimiento del instrumento.
6. Costos y gastos asociados al Crédito Vigente con Banco Davivienda, utilizado para la adquisición del terreno, incluyendo intereses, amortizaciones, comisiones y cualquier otra obligación derivada del financiamiento.
7. Costos y gastos relacionados con nuevos financiamientos o instrumentos de deuda que el Emisor contrate para garantizar la ejecución, continuidad o expansión del Proyecto, incluyendo los pagos de intereses, comisiones, amortizaciones y demás erogaciones correspondientes.

Una vez satisfechas estas obligaciones, el remanente será distribuido proporcionalmente (*pro rata*) entre los Tenedores de Tokens, conforme a su participación individual.

#### Rendimiento variable y sin límite nominal

El rendimiento derivado de la tenencia de Tokens \$PDP1 será variable, contingente y no garantizado. No se establece un rendimiento nominal máximo ni se reconoce un retorno contractual mínimo. El ingreso real dependerá del nivel de las Rentas Netas Obtenidas durante el plazo de vigencia de la Emisión, según definido en este DIR.

#### Política de distribución de Rendimientos a los Tokenholders:

- Distribución Inicial Obligatoria de Rendimientos. Dentro de un plazo que no exceda de doce (12) meses contados a partir de la formalización de la escrituración de, por lo menos, el noventa y cinco por ciento (95%) de los lotes comercializados, el Emisor estará obligado a efectuar una distribución inicial obligatoria de rendimientos a favor de los tenedores de los Tokens \$PDP1. Dicha distribución deberá corresponder al cien por ciento (100%) de las Rentas Netas Obtenidas acumuladas hasta ese momento, en el entendido de que (a) únicamente comprenderá montos realizados, líquidos y disponibles y (b) no implicará reconocer, dar efecto o generar obligación alguna de distribuir rendimientos asociados al valor vigente, devengado o estimado de las cuentas por cobrar derivadas de lotes comercializados bajo esquemas de financiamiento otorgado a clientes, hasta tanto dichas cuentas por cobrar sean efectivamente cobradas y se reflejen como liquidez distribuible conforme a este DIR.
- Distribuciones Discrecionales. El Emisor podrá efectuar distribuciones de rendimientos (parciales o totales) a favor de los Tenedores de Tokens, en la periodicidad y frecuencia que determine discrecionalmente, siempre y cuando (i) exista disponibilidad efectiva de excedentes líquidos, (ii) se cuente con Rentas Netas Obtenidas (según dicho término se define en el presente DIR) realizadas y efectivamente percibidas, y (iii) se respeten las reglas de prelación y demás disposiciones operativas establecidas en este DIR.
- Distribución Obligatoria al Vencimiento. Sin perjuicio de lo anterior, al término del plazo total de la presente Emisión, el Emisor tendrá la obligación incondicional de realizar una distribución total y final respecto de todos los rendimientos acumulados que no hubieren sido previamente distribuidos, en beneficio de los Tenedores de Tokens que se encuentren debidamente registrados. Lo anterior deberá ejecutarse de conformidad con (i) la estructura de prelación aplicable, (ii) la disponibilidad de Rentas Netas Obtenidas realizadas y líquidas, y (iii) los mecanismos operativos establecidos en este DIR.

Previo a la realización de cualquier distribución de rendimientos, ya sea discrecional, obligatoria inicial u obligatoria final, el Emisor deberá presentar, con una antelación mínima de quince (15) días a la fecha prevista para dicha distribución, sus estados financieros internos más recientes, correspondientes al mes calendario inmediatamente anterior, acompañados del cálculo detallado de las Rentas Netas Obtenidas y de los rendimientos a distribuir; toda esta información deberá encontrarse debidamente firmada por el representante legal del Emisor y por su contador.

#### Notificación al Administrador de la Emisión

El Emisor deberá notificar MONETAE, como Administrador de la Emisión, con al menos diez (10) días hábiles de anticipación, respecto de cualquier distribución parcial o total.

Esta notificación deberá incluir:

- el monto total a distribuir;
- el cálculo de las Rentas Netas Obtenidas disponibles;
- la proporción correspondiente a cada Tokenholder;
- la documentación y certificaciones contables relevantes;
- y una certificación expresa en la que conste que la distribución no contraviene: la prelación de pagos ni las obligaciones asumidas por el Emisor.

#### Mecanismo de Pago y Trazabilidad

La distribución de rendimientos será ejecutada exclusivamente a través de la plataforma del PSAD responsable de la administración de la Emisión, Monetae, debidamente registrado ante la CNAD.

El proceso de pago operará mediante infraestructura blockchain y contratos inteligentes (smart contracts), garantizando:

- Automatización completa del proceso de distribución conforme al cálculo aprobado;
- Registro auditable e inmutable de todas las transacciones asociadas al pago de rendimientos;
- Trazabilidad integral de los flujos distribuidos y de los derechos económicos relacionados con cada Token;
- Visualización en tiempo real por parte de los Inversionistas del estado de su inversión y de las distribuciones recibidas;
- Transparencia y seguridad criptográfica en la ejecución del esquema de pagos.

Los rendimientos podrán ser depositados en dólares de los Estados Unidos de América o en monedas estables autorizadas por la CNAD, según lo estipulado en este DIR y en la plataforma del Administrador.

#### Plataforma y Mecanismo de Pago

La distribución de rendimientos será canalizada a través de Fintech Américas, S.A. de C.V., entidad registrada como Proveedor de Servicios de Activos Digitales ante la

CNAD. Dicha plataforma empleará infraestructura basada en blockchain y Contratos Inteligentes, permitiendo trazabilidad, automatización y transparencia en la ejecución de los pagos, así como la visualización en tiempo real del estado del Proyecto y de los derechos económicos de cada Inversionista.

Los rendimientos, en caso existan, serán distribuidos conforme al siguiente esquema: (i) una distribución inicial, a efectuarse dentro de un plazo máximo de doce (12) meses contados desde la formalización de la escrituración de, al menos, el noventa y cinco por ciento (95%) de los lotes comercializados, equivalente al cien por ciento (100%) de las Rentas Netas Obtenidas acumuladas hasta ese momento, excluyendo cualquier monto asociado al valor vigente de cuentas por cobrar de ventas financiadas; (ii) distribuciones subsecuentes, parciales o totales, que el Emisor podrá realizar de manera discrecional, de conformidad con lo previsto en este DIR; y (iii) una distribución obligatoria al vencimiento de la Emisión, mediante la cual el Emisor deberá liquidar íntegramente los rendimientos acumulados no distribuidos, siguiendo la estructura de prelación y los mecanismos operativos establecidos en este documento. Estos serán pagados en dólares de los Estados Unidos de America o en monedas estables autorizadas por la CNAD.

### **Derechos**

Los titulares de Tokens \$PDPI gozarán de los siguientes derechos económicos y contractuales, en virtud de su participación en la presente Emisión:

- **Participación en las Rentas Obtenidas y Flujos Netos del Proyecto:** Derecho a recibir una porción proporcional (*pro rata*) de las rentas obtenidas y de los flujos netos efectivamente percibidos por el proyecto Praderas del Pacífico, así como el cobro de intereses y amortizaciones derivadas de los esquemas de financiamiento directo; conforme al esquema de distribución, prelación y temporalidad establecido en este DIR. Estos flujos derivan tanto de la comercialización de los lotes residenciales como de los ingresos financieros provenientes del financiamiento directo otorgado a los compradores.
- **Acceso a Mercado Secundario:** Facultad de transferir, vender o ceder los Tokens a terceros a partir del cumplimiento de la Colocación Mínima establecida para esta Emisión. Las operaciones deberán realizarse a través de plataformas de Mercado Secundario debidamente autorizadas. El Emisor podrá participar activamente en dicho mercado como comprador o vendedor, conforme a los principios de equidad y transparencia.
- **Derecho a Información:** Acceso a información periódica relevante sobre el estado de avance del Proyecto, ejecución presupuestaria, estados financieros, flujos percibidos y cualquier otro evento material que pueda incidir en el valor económico del Token o en las proyecciones de retorno.
- **Participación en Recompras:** Derecho a participar, en condiciones de asignación proporcional, en las operaciones de recompra anticipada que el Emisor pueda ejecutar conforme a su facultad discrecional, utilizando fondos propios.

***Se hace mención expresa que cualquier distribución a los tenedores de los Tokens será subordinada a cualquier obligación contractual que suscriba el Emisor en relación a las obligaciones con acreedores con relación al proyecto. En virtud de esta estructura, el cumplimiento de los derechos económicos de los Tenedores de Tokens \$PDP1 dependerá exclusivamente de la existencia de excedentes líquidos una vez cubiertas, en su totalidad, las obligaciones derivadas del referido financiamiento, incluyendo principal, intereses y demás gastos financieros contractualmente reconocidos.***

#### **Beneficios**

- **Exposición a un Proyecto Habitacional con Potencial de Valorización:** participación en una estructura de inversión respaldada por activos reales, 766 lotes residenciales distribuidos en tres etapas, con infraestructura urbanizada y acceso controlado en una zona de alta demanda habitacional derivada de flujo laboral y económico del litoral central.
- **Modelo de Custodia y Gobierno Asistido:** La figura del Administrador actúa como fiduciario operativo, supervisando el uso de fondos conforme al avance del Proyecto, reforzando la trazabilidad financiera y resguardando los intereses colectivos de los Tenedores de Tokens.
- **Transparencia Tecnológica y Operativa:** El uso de tecnología blockchain permite la trazabilidad en tiempo real de la Emisión, titularidad, distribución de flujos y eventos asociados al Token, lo cual minimiza el riesgo de opacidad y permite validaciones públicas e independientes.
- **Liquidez Potencial:** Posibilidad de monetizar la inversión antes del vencimiento de la Emisión a través de su negociación en un Mercado Secundario, sin necesidad de esperar el flujo final de liquidación.

#### **Restricciones**

- **No existen pagos garantizados ni fechas fijas de retorno:** Los rendimientos estarán estrictamente condicionados al desempeño financiero real del Proyecto. La distribución de flujos dependerá de los ingresos efectivamente percibidos por el Emisor y podrá variar en tiempo y monto.
- **Ausencia de derechos corporativos:** La tenencia del Token \$PDP1 no confiere derechos políticos, de voto ni participación directa en la toma de decisiones del Emisor ni en su estructura societaria.
- **Dilución proporcional por habilitación de Tokens de Reserva de Colocación Futura:** En caso de que el Emisor decida habilitar Tokens desde el portafolio de reserva, los tenedores activos podrán experimentar una dilución proporcional de su participación económica, sin perjuicio de sus derechos adquiridos. Estos Tokens, una vez colocados, tendrán los mismos derechos que el resto de Tokens en circulación

## Obligaciones de Hacer y No Hacer

### Obligaciones de Hacer y No Hacer

Con el propósito de salvaguardar los intereses económicos de los tenedores de los Tokens \$PDP1, durante toda la vigencia de la Emisión el Emisor quedará sujeto al cumplimiento de las siguientes obligaciones y restricciones contractuales (covenants), sin perjuicio de los derechos, condiciones y limitaciones previstos en las demás secciones del presente Documento de Información Relevante (DIR).

### Covenants de Obligaciones de Hacer

El Emisor se obliga a:

- El Emisor se obliga a destinar los recursos obtenidos de la colocación de los Tokens \$PDP1 exclusivamente a los fines previstos en el presente DIR, relacionados directa o indirectamente con el diseño, desarrollo, ejecución, comercialización, administración y supervisión del Proyecto “Praderas del Pacífico”.
- Mantener cuenta bancaria segregada, de uso exclusivo para la presente Emisión, la cual constituirá el único instrumento autorizado para la recepción, custodia, administración y desembolso de los recursos recaudados, garantizando su adecuada trazabilidad y separación patrimonial.
- Mantener en todo momento vigentes, válidos y en cumplimiento con la normativa aplicable, todos los permisos, autorizaciones, licencias, estudios técnicos y registros que resulten necesarios para la adecuada ejecución, desarrollo y explotación comercial del Proyecto, así como realizar oportunamente las gestiones necesarias para la obtención de aquellos que aún no hubiesen sido emitidos o que se requieran en el futuro.
- Mantener en todo momento un nivel razonable y suficiente de liquidez que permita atender oportunamente las obligaciones operativas del Proyecto y los compromisos económicos asumidos frente a los tenedores de los Tokens.
- Cumplir con los procedimientos de suscripción, colocación, redención, información y divulgación establecidos en el presente DIR y en la normativa aplicable.
- Proporcionar de manera oportuna, veraz, completa y comprobable la información requerida por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD), los inversionistas y los auditores externos, incluyendo, entre otros:
  - i. estados financieros del Emisor,
  - ii. notificación de hechos relevantes, y
  - iii. información operativa relacionada con el avance y desempeño del Proyecto.

- Notificar a los tenedores de Tokens, dentro de un plazo razonable, cualquier cambio relevante en el Proyecto que pueda afectar sus derechos económicos o la viabilidad financiera de la Emisión.
- Emitir reportes periódicos sobre el avance de la construcción, cumplimiento del cronograma, obtención de permisos, cumplimiento normativo y evolución comercial del Proyecto.

### **Covenants de Restricciones de No Hacer**

El Emisor se obliga a no:

- Utilizar los fondos recaudados en actividades ajenas al desarrollo del Proyecto Praderas del Pacífico, ni destinarlos al pago de dividendos, inversiones especulativas o cualquier otro fin no autorizado en el DIR.
- Mezclar, confundir o integrar los fondos de la Emisión con recursos propios, aportes de accionistas, ingresos operativos generales o recursos provenientes de otros proyectos o emisiones. Tales fondos no podrán ser objeto de compensación, garantía cruzada, afectación general ni consolidación contable que impida su plena identificación y trazabilidad.
- Modificar las características económicas esenciales del Token \$PDP1 sin la debida actualización del DIR y el cumplimiento de las disposiciones regulatorias aplicables.
- Asumir obligaciones o realizar actos que afecten materialmente el respaldo económico del Token \$PDP1 fuera de lo expresamente previsto en el DIR.
- Realizar actividades económicas sustancialmente distintas a las vinculadas con la estructuración, desarrollo y ejecución del Proyecto, ni ejecutar actos u omisiones que puedan afectar de manera material la reputación de la Emisión o su capacidad de cumplir con sus obligaciones frente a los tenedores de Tokens y la CNAD.
- Renunciar, transigir, desistir, novar, modificar sustancialmente o comprometer derechos, acciones o créditos relevantes vinculados al Proyecto cuando ello pueda afectar directa o indirectamente la viabilidad económica del mismo, la generación de flujos proyectados o los derechos de los tenedores de los Tokens \$PDP1, salvo autorización previa conforme a los mecanismos establecidos en el DIR.

### **Covenants Financieros:**

- Uso conforme a las estimaciones del modelo financiero: Utilizar los recursos provenientes de la Emisión de manera consistente con las estimaciones y proyecciones contenidas en el modelo financiero del Proyecto, conforme a la planificación económica presentada en el presente Documento de Información Relevante, sin perjuicio de los ajustes operativos razonables que

- puedan surgir durante la ejecución del Proyecto.
- Prioridad operativa de los flujos: Destinar los ingresos del Proyecto prioritariamente al pago de:
    - costos operativos del Proyecto;
    - costos de desarrollo y comercialización;
    - obligaciones financieras vinculadas al Proyecto; y
    - generación de Rentas Netas Obtenidas destinadas a los Tenedores de Tokens.
  
  - Endeudamiento prudente: No asumir niveles de endeudamiento que comprometan materialmente la viabilidad financiera del Proyecto, salvo cuando dicho financiamiento sea necesario para su desarrollo, ejecución o expansión y no afecte sustancialmente los derechos económicos de los Tenedores de Tokens.
  
  - Transparencia financiera: Mantener actualizada la información financiera del Proyecto, incluyendo estados financieros y reportes de ejecución, conforme a las obligaciones de transparencia establecidas en el presente Documento.

#### Procedimiento de Waivers (Dispensas) y Gestión de Incumplimientos

En caso de incumplimiento de cualquiera de los Covenants establecidos en el presente apartado, se aplicará el siguiente procedimiento:

**Notificación del incumplimiento:** El Emisor deberá notificar en un plazo no mayor a (5) días hábiles, a los Tenedores de Tokens cualquier incumplimiento de los Covenants mediante los mecanismos de comunicación establecidos en el presente DIR, incluyendo: la plataforma del Administrador de la Emisión; comunicaciones oficiales publicadas en dicha plataforma; y cualquier otro medio de notificación previsto en el DIR.

La notificación deberá incluir una descripción del incumplimiento, sus causas, los efectos potenciales sobre el Proyecto y las medidas correctivas que el Emisor propone implementar.

**Plazo de subsanación:** En caso de incumplimiento de Covenants financieros, el Emisor contará con un plazo de hasta noventa (90) días calendario contados a partir de la notificación del incumplimiento para subsanar, corregir o regularizar la situación.

Durante dicho período, el Emisor deberá adoptar las medidas necesarias para restablecer el cumplimiento de las obligaciones establecidas.

**Solicitud de dispensa (Waiver):**

Cuando el incumplimiento sea temporal, técnico o susceptible de corrección, el

Emisor podrá solicitar una dispensa o Waiver al Administrador de la Emisión, actuando en su calidad de representante de los Tokenholders y velando por la protección de sus intereses, mediante la cual se podrá conceder una tolerancia temporal respecto del cumplimiento del Covenant afectado

La solicitud de Waiver deberá incluir:

- Explicación del incumplimiento;
- Razones que lo originaron;
- Medidas correctivas adoptadas; y
- Plazo estimado para su regularización.

Si el incumplimiento no fuese subsanado dentro del plazo establecido, o si se tratara de un incumplimiento material que afecte de manera significativa la viabilidad económica del Proyecto o los derechos económicos de los Tenedores de Tokens, podrán activarse los mecanismos de liquidación o resolución previstos en el presente Documento de Información Relevante, con el propósito de proteger los intereses de los inversionistas.

En caso de verificarse el incumplimiento de cualquiera de los covenants u obligaciones asumidas por el Emisor, el Administrador de la emisión, actuando en representación de los tenedores de los tokens, estará facultado para exigir al Emisor la redención total de la totalidad de los tokens en circulación, al valor nominal, más una penalidad del cinco por ciento (5.0%), conforme a los términos establecidos en el presente Documento de Información Relevante (DIR).

## **11) PROYECCIONES FINANCIERAS**

### **Proyecciones Financieras**

Las proyecciones financieras presentadas a continuación son únicamente estimaciones basadas en supuestos y criterios actuales que pueden variar significativamente con el tiempo. Estas proyecciones no deben considerarse como garantías de rendimiento futuro, ingresos, rentabilidad ni valorización del Token \$PDP1. No se garantiza que los resultados financieros futuros reflejen fielmente las cifras proyectadas. Factores externos e internos, como condiciones de mercado, decisiones regulatorias, comportamiento del ecosistema blockchain o cambios en el modelo de negocio, pueden influir de forma relevante en los resultados reales. Instamos a todos los potenciales del Token \$PDP1 a analizar cuidadosamente estas proyecciones, evaluar los riesgos asociados y, si lo consideran necesario, buscar asesoría financiera independiente antes de tomar decisiones de inversión.

A continuación, se presentan las proyecciones financieras del instrumento digital \$PDP1, elaboradas de acuerdo con los lineamientos establecidos en el presente DIR.

Estas proyecciones incorporan los términos y condiciones contractuales vinculantes de la Emisión y reflejan las expectativas financieras bajo un escenario base, alineado con los parámetros técnicos y comerciales del Proyecto.

El horizonte de análisis comprende un período de 15 años, en concordancia con el plazo de vigencia de la Emisión, e incluye los siguientes supuestos clave:

- **Fases de Comercialización:** Se ha considerado que el Proyecto se dividirá en tres fases de comercialización, cada una contemplando aproximadamente (256) lotes. La Fase I está proyectada para iniciar en mayo de 2026, con una duración estimada de dieciocho (18) meses. La Fase II se ha estimado para iniciar en noviembre de 2027, con una duración aproximada de dieciocho (18) meses, y finalmente, la Fase III se proyecta para dar inicio en mayo de 2029, igualmente con una duración estimada de dieciocho (18) meses.
- **Ingresos Proyectados:** Los ingresos totales estimados ascienden a USD **\$14,647,411** calculados con base en los supuestos comerciales del Proyecto. Esta cifra contempla la renta generada por la venta de los 766 lotes los cuales tienen un promedio de 202 v2 y con un precio promedio de \$15,162.00 cada uno. Así como por los esquemas de financiamiento directo otorgados a compradores. Para la elaboración de las proyecciones financieras de *Praderas del Pacífico*, los ingresos han sido desglosados conforme a la estructura comercial prevista para cada una de las tres fases de lotificación. Bajo este esquema, se ha trabajado con el supuesto de que cada fase genera una prima inicial equivalente al (20%) del precio de venta, pagadera al momento de la promesa de compraventa, mientras que el ochenta por ciento (80%) restante se percibe al momento de la formalización y escrituración del lote.

Adicionalmente, se asume que el (50%) de los lotes serán vendidos bajo modalidades de venta financiada. En estos casos, los compradores mantienen la misma estructura de prima inicial del 20%, mientras que el remanente es financiado directamente por el Emisor bajo los términos y condiciones establecidos en el financiamiento a compradores del Proyecto. La tasa de interés con la que se ha trabajado es del 11.00% por un plazo de 120 meses. Los ingresos financieros derivados de esta cartera incluyendo intereses y principal forman parte de las rentas proyectadas.

Los ingresos proyectados (**US\$14,647,411**) se pueden desglosar de la siguiente manera:

- **US\$5,806,934** corresponde al ingreso proyectado por ventas al contado de las tres etapas del Proyecto, bajo el **supuesto** de que el cincuenta por ciento (50%) de las ventas se realizará mediante esta modalidad de pago inmediato.
- **US\$1,161,387** representa el ingreso proyectado por concepto de prima inicial, equivalente al veinte por ciento (20%) del precio de venta de los lotes vendidos bajo la modalidad de financiamiento directo ofrecido por el Emisor.

- **US\$4,645,547** corresponde al remanente por los compradores que opten por la modalidad financiamiento, mientras que **US\$3,033,543** constituye el ingreso proyectado por intereses generados sobre dicha cartera de financiamiento, conforme a los plazos, tasas y condiciones contemplados en el modelo financiero.

Comercial	Total	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15
<b>Comercialización</b>																	
Unidades Vendidas BoP	0	0	0	126	298	466	638	766	766	766	766	766	766	766	766	766	766
Unidades Vendidas	766	0	126	172	168	172	128	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Unidades Vendidas EoP</b>	<b>766</b>	<b>0</b>	<b>126</b>	<b>298</b>	<b>466</b>	<b>638</b>	<b>766</b>	<b>766</b>	<b>766</b>	<b>766</b>	<b>766</b>	<b>766</b>	<b>766</b>	<b>766</b>	<b>766</b>	<b>766</b>	<b>766</b>
% Vendido																	
Reserva - Etapa I	388,140	0	191,038	197,102	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva - Etapa II	388,140	0	0	63,679	254,717	69,744	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva - Etapa III	385,107	0	0	0	0	191,038	194,070	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remanente - Contado	4,645,547	0	0	1,552,559	0	1,552,559	1,540,430	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prima - Etapa I	388,140	0	191,038	197,102	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prima - Etapa II	388,140	0	0	63,679	254,717	69,744	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prima - Etapa III	385,107	0	0	0	0	191,038	194,070	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Ingresos - Ventas y Primas</b>	<b>6,968,321</b>	<b>0</b>	<b>382,075</b>	<b>2,074,122</b>	<b>509,433</b>	<b>2,074,122</b>	<b>1,928,569</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
+ Amortización de Principal	4,645,547	0	0	21,861	92,827	170,373	235,096	330,424	368,660	411,321	458,919	512,024	571,275	572,633	433,666	284,160	182,508
+ Intereses	3,033,543	0	0	42,498	163,811	278,743	341,838	437,485	399,249	356,588	308,991	255,885	196,634	131,117	77,605	34,632	8,467
<b>Total Flujos</b>	<b>14,647,411</b>	<b>0</b>	<b>382,075</b>	<b>2,138,281</b>	<b>766,071</b>	<b>2,523,238</b>	<b>2,505,504</b>	<b>767,909</b>	<b>767,909</b>	<b>767,909</b>	<b>767,909</b>	<b>767,909</b>	<b>767,909</b>	<b>703,750</b>	<b>511,271</b>	<b>318,793</b>	<b>190,975</b>

### Valores expresados en Dólares de los estados unidos de América

- **Costos y gastos estimados:** El CAPEX de Praderas del Pacífico comprende la totalidad de las inversiones en capital necesarias para su ejecución integral, incluyendo la adquisición del terreno, los estudios y permisos técnicos, las obras de urbanización e infraestructura, los costos constructivos directos, así como los gastos financieros y de comercialización asociados al desarrollo. El cronograma de inversión refleja la programación mensual de estos desembolsos, acumulando un CAPEX total estimado de US\$4,025,727 ejecutado conforme al avance proyectado de las actividades constructivas y operativas del Proyecto. Dichos costos se desglosan en: Terreno, Honorarios, Aranceles, Obras Preliminares, Excavación, Alcantarillado, Sistemas de agua, Pozos y Gastos Financieros

CapEx	Total	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15
Terreno	988,770	988,770	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honorarios Topografía	18,101	3,800	14,301	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honorarios por tramitología	34,020	19,064	14,956	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honorarios por estudios	42,623	16,141	26,481	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honorarios por diseños	35,588	23,183	12,405	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aranceles	174,903	124,083	50,820	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obras Preliminares	115,336	25,073	90,263	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excavación y corte	151,634	0	151,634	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Estructura de Calles de Acceso	372,169	0	372,169	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tratamiento de aguas residuales	17,868	0	17,868	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Alcantarillado Pluvial	327,520	0	327,520	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sistema de agua potable	902,996	0	902,996	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Red de distribución energía eléctrica	233,910	0	0	233,910	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Varios	519,846	71,247	112,150	336,449	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Perforación de Pozo	90,445	0	90,445	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisiones de Venta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Inversión Total</b>	<b>4,025,727</b>	<b>1,271,361</b>	<b>2,184,007</b>	<b>570,359</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CAPEX Acumulado</b>	<b>4,025,727</b>	<b>1,271,361</b>	<b>3,455,368</b>	<b>4,025,727</b>	<b>4,025,727</b>	<b>4,025,727</b>	<b>4,025,727</b>	<b>4,025,727</b>	<b>4,025,727</b>	<b>4,025,727</b>	<b>4,025,727</b>	<b>4,025,727</b>	<b>4,025,727</b>	<b>4,025,727</b>	<b>4,025,727</b>	<b>4,025,727</b>	<b>4,025,727</b>

### Valores expresados en Dólares de los estados unidos de América

- **Financiamiento:** El Proyecto cuenta con un préstamo existente por SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL TREINTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$685,034.00), contratado con anterioridad para financiar la adquisición del terreno donde se desarrolla *Praderas del Pacífico*. Este financiamiento mantiene una tasa de interés del 8.30% anual, sobre la cual el Emisor continúa realizando pagos de intereses y amortizaciones conforme al calendario pactado contractualmente. En el modelo financiero proyectado, el saldo del préstamo existente se reduce progresivamente desde el inicio del período analizado, mediante pagos mensuales que combinan amortización de capital e intereses. Los flujos destinados al repago de esta deuda se encuentran plenamente integrados dentro del flujo operativo del Proyecto, y su cumplimiento es prioritario frente a cualquier distribución económica a los Tenedores de Tokens, conforme al orden de prelación aplicable en la estructura financiera. El saldo del préstamo se va amortizando de forma continua hasta quedar totalmente cancelado dentro del horizonte proyectado, garantizando la liberación del gravamen asociado al inmueble y fortaleciendo la posición patrimonial del Proyecto.

Además del préstamo existente, el modelo contempla la posibilidad de contratar financiamiento adicional, estimado en US\$2,137,393, con una tasa de interés aproximada del 8.00% y un plazo estimado de 48 meses, destinado a cubrir parte de los requerimientos de liquidez durante la etapa de obra. Este desembolso forma parte del capital necesario para completar el CAPEX, garantizando la continuidad del cronograma de construcción. En este sentido, el Emisor actualmente se encuentra en pláticas con distintas instituciones financieras para la estructuración de dicho financiamiento. En caso de formalizarse, el Emisor se obliga a notificar a los Tokenholders a través de la plataforma de Monetae, en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles contados a partir de su suscripción, informando las condiciones del financiamiento obtenido, así como cualquier impacto en los derechos económicos de los inversionistas.

El financiamiento se repaga con base en los flujos operativos netos del Proyecto, y su servicio se incorpora al modelo financiero mediante pagos regulares de intereses y amortizaciones posteriores al desembolso inicial.

Estado de Resultados	Total	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15
Ingresos por Ventas	11,613,868	0	0	3,881,397	0	3,881,397	3,851,074	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses	3,033,543	0	0	42,498	163,811	278,743	341,838	437,485	389,249	356,588	308,991	255,885	196,634	131,117	77,605	34,632	8,467
<b>Ingresos Totales</b>	<b>14,647,411</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3,923,895</b>	<b>163,811</b>	<b>4,160,141</b>	<b>4,192,912</b>	<b>437,485</b>	<b>389,249</b>	<b>356,588</b>	<b>308,991</b>	<b>255,885</b>	<b>196,634</b>	<b>131,117</b>	<b>77,605</b>	<b>34,632</b>	<b>8,467</b>
Costo de Ventas	-4,025,727	0	0	-1,341,909	0	-1,341,909	-1,341,909	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisiones de Venta	-580,693	0	0	-194,070	0	-194,070	-192,554	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos Operativos	-1,740,246	-246	-90,000	-120,000	-120,000	-120,000	-120,000	-120,000	-120,000	-120,000	-120,000	-120,000	-120,000	-120,000	-120,000	-120,000	-90,000
<b>Margen Operativo</b>	<b>8,300,745</b>	<b>-246</b>	<b>-90,000</b>	<b>2,267,916</b>	<b>43,811</b>	<b>2,504,162</b>	<b>2,538,449</b>	<b>317,485</b>	<b>279,249</b>	<b>236,588</b>	<b>188,991</b>	<b>135,885</b>	<b>76,634</b>	<b>11,117</b>	<b>-42,395</b>	<b>-85,368</b>	<b>-81,533</b>
Gasto Financiero	-560,047	-4,275	-64,176	-200,556	-123,882	-72,344	-33,437	-26,789	-19,569	-11,725	-3,294	0	0	0	0	0	0
Gastos de Estructuración	-135,000	0	-135,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de Administración y Certificación	-750,833	0	-58,333	-70,000	-70,000	-70,000	-70,000	-70,000	-70,000	-70,000	-70,000	-70,000	-25,000	-10,000	-10,000	-10,000	-7,500
<b>Utilidad Antes de Impuestos</b>	<b>6,854,865</b>	<b>-4,521</b>	<b>-347,509</b>	<b>1,997,360</b>	<b>-150,070</b>	<b>2,361,817</b>	<b>2,435,012</b>	<b>220,696</b>	<b>189,680</b>	<b>154,863</b>	<b>115,697</b>	<b>65,885</b>	<b>51,634</b>	<b>1,117</b>	<b>-52,395</b>	<b>-85,368</b>	<b>-89,033</b>
Reserva Legal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ISR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Utilidad Neta</b>	<b>6,854,865</b>	<b>-4,521</b>	<b>-347,509</b>	<b>1,997,360</b>	<b>-150,070</b>	<b>2,361,817</b>	<b>2,435,012</b>	<b>220,696</b>	<b>189,680</b>	<b>154,863</b>	<b>115,697</b>	<b>65,885</b>	<b>51,634</b>	<b>1,117</b>	<b>-52,395</b>	<b>-85,368</b>	<b>-89,033</b>

*Valores expresados en dólares de los estados unidos de América*

- **Gastos Operativos:** El modelo financiero incorpora un gasto operativo mensual de US\$10,000.00 correspondiente a los costos recurrentes asociados a la administración y gestión del Proyecto, monto que forma parte de la estructura real de costos prevista para su ejecución.
- **Gastos de Tokenización:** Gastos administrativos, legales y regulatorios asociados a la Emisión y comercialización de los Tokens \$PDP1.
- **Costos Financieros:** Incluyen intereses y comisiones por desembolsos relacionados a los instrumentos de deuda.
- **Utilidad proyectada** La utilidad neta proyectada de *Praderas del Pacífico* asciende a la suma estimada de (US\$ 6,854,865), calculada sobre un horizonte operativo de (15) años, conforme a los supuestos financieros, comerciales y de ejecución incorporados en el presente modelo.

***Es importante señalar que estas proyecciones se encuentran sujetas a la evolución real del Proyecto, a las condiciones del mercado inmobiliario, al comportamiento de la cartera financiada, pudiendo experimentar variaciones en función de factores internos y externos que incidan en su desempeño financiero.***

### **Rendimiento Estimado para los Inversionistas del Token \$PDP1**

En atención a la estructura económica de la Emisión y con el objeto de brindar mayor claridad y transparencia respecto a la asignación de los rentas netas obtenidas generados por el Proyecto Praderas del Pacífico, a continuación se presentan las definiciones de las distintas categorías de participación y la metodología de cálculo aplicable.

#### **Definición de las categorías y forma de cálculo**

Las categorías “Impacto tokens accionistas Emisor (Capital Aportado)”, “Impacto Sweat Equity Tokens” y “Neto Tokenholders \$PDP1 – Terceros” corresponden a la asignación económica de las rentas netas obtenidas generados por el Proyecto,

distribuidos proporcionalmente entre los distintos tipos de Tokens que conforman la estructura de la emisión.

La distribución de dichos rendimientos se realiza de la siguiente forma:

- **Tokens Accionistas Emisor (Capital Aportado):** Corresponde a la proporción que resulte de dividir el número de Tokens asociados al capital aportado entre el total de Tokens en circulación, multiplicado por los Rendimientos y Redenciones Totales.
- **Sweat Equity Tokens:** Corresponde a la proporción que resulte de dividir el número de Tokens asignados como *Sweat Equity* entre el total de Tokens en circulación, multiplicado por los Rendimientos y Redenciones Totales.
- **Neto Tokenholders \$PDP1- terceros:** Corresponde al remanente de los Rendimientos y Redenciones Totales, una vez deducidas las porciones asignadas a los "Tokens Accionistas Emisor (Capital Aportado) y a los Tokens de *Sweat Equity*."

Con base a lo anterior y a las proyecciones financieras y el esquema de distribución de flujos establecido en este DIR, se estima que los Inversionistas de los Tokens \$PDP1 podrán obtener los siguientes indicadores de rentabilidad bajo el escenario base:

- **Tasa Interna de Retorno (TIR): 18%**

Tokens \$PDP1	Total	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15
BoP	0	0	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
+ Colocacion	1,000	-	1,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EoP	1,000	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<b>Sweat Equity Tokens</b>																	
<b>Tokens Accionistas - Capital Aportado</b>																	
<b>Tokens \$PDP1</b>																	
Inversion	(1,000,000)	-	(1,000,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rendimientos y Redenciones Totales	8,109,995	-	-	-	-	-	-	2,494,316	-	-	-	-	-	-	-	-	5,615,679
- Impacto Tokens Accionistas Emisor (Capital Aportado)	(1,850,603)	-	-	-	-	-	-	(569,173)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,281,430)
- Impacto Sweat Equity Tokens	(816,442)	-	-	-	-	-	-	(251,106)	-	-	-	-	-	-	-	-	(565,337)
<b>Neto Tokenholders \$PDP1 - Terceros</b>	<b>4,442,950</b>	<b>-</b>	<b>(1,000,000)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,674,037</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,768,912</b>
<b>TIR</b>	<b>18%</b>																

Estos resultados reflejan el rendimiento estimado neto para los Tenedores de Tokens, una vez deducidos los costos y gastos asociados al desarrollo del Proyecto y aplicada la prelación de pagos correspondiente. Las estimaciones están sujetas a los riesgos operativos, comerciales y financieros propios del Proyecto, así como a eventuales variaciones en los supuestos utilizados



Valores expresados en dólares de los estados unidos de América

### Escenario Alternativo: Colocación Reserva Futura

Considerando un escenario que contempla la eventual colocación de los Tokens correspondientes a la categoría "Reserva de Capital Futura", se obtienen los siguientes resultados:

Con base en las proyecciones financieras y el esquema de distribución de flujos establecido, se estima que los Inversionistas de los Tokens \$PDP1 podrán obtener los siguientes indicadores de rentabilidad:

- **Tasa Interna de Retorno (TIR): 13%**

Tokens \$PDP1	Total	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15
BoP	0	0	-	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
+ Colocacion	2,000	-	2,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EpP	2,000	-	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
Sweat Equity Tokens																	
Tokens Accionistas - Capital Aportado																	
<b>Tokens \$PDP1</b>																	
Inversion	(2,000,000)	-	(2,000,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rendimientos y Redenciones Totales	9,316,671	-	-	-	-	-	-	2,700,992	-	-	-	-	-	-	-	-	6,615,679
- Impacto Tokens Accionistas Emisor (Capital Aportado)	(1,272,156)	-	-	-	-	-	-	(368,810)	-	-	-	-	-	-	-	-	(903,346)
- Impacto Sweat Equity Tokens	(661,245)	-	-	-	-	-	-	(162,710)	-	-	-	-	-	-	-	-	(398,535)
Neto Tokenholders \$PDP1 - Terceros	5,483,270	-	(2,000,000)	-	-	-	-	#####	-	-	-	-	-	-	-	-	5,313,799
<b>TIR</b>	<b>13%</b>																

Estos resultados reflejan el rendimiento estimado neto para los Tenedores de Tokens, una vez deducidos los costos y gastos asociados al desarrollo del Proyecto y aplicada la prelación de pagos correspondiente. Las estimaciones están sujetas a los riesgos operativos, comerciales y financieros propios del Proyecto, así como a eventuales variaciones en los supuestos utilizados

El modelo financiero proyecta una estructura de retornos derivada de la inversión inicial correspondiente al Capital Requerido, equivalente a UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000,000.00), representado mediante MIL (1,000) Tokens \$PDP1 colocados, así como UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000,000.00), representado mediante MIL (1,000) correspondientes a la colocación de Reserva Futura.

Conforme al cuadro, los Rendimientos y Redenciones Totales asociados al Token ascienden a un total de US\$9,316,671. Este monto representa la totalidad de las Rentas Netas Obtenidas y flujos generados por el Proyecto, a ser distribuidos a los Tenedores de Tokens \$PDP1. Sin embargo, antes de determinar el flujo económico atribuible a los Inversionistas externos, se aplica la deducción correspondiente a los Tokens asignados a los accionistas del Emisor bajo las figuras de Capital Aportado y

Sweat Equity, cuya participación debe reconocerse de acuerdo con las reglas de prelación y proporcionalidad establecidas en el presente Documento de Información Relevante.

En ese sentido, se refleja un impacto de US\$1,272,156 atribuible a la participación económica de los accionistas producto de la asignación de Tokens por el “Capital Aportado”, así como un impacto adicional de US\$561,245 correspondiente a los Tokens de Sweat Equity. Estas deducciones constituyen la porción del flujo económico que corresponde legítimamente a los accionistas del Emisor

Posterior a la aplicación de las deducciones correspondientes, el remanente constituye el flujo económico neto atribuible a los Tenedores de Tokens, el cual representa los recursos disponibles para la ejecución de los mecanismos de redención y/o distribución previstos contractualmente a favor de los Inversionistas externos.

***Debe señalarse que el modelo financiero incorpora, con fines estrictamente proyectivos sujetos a cambios, un esquema de dos distribuciones de rendimientos: una distribución inicial y una distribución final al vencimiento de la Emisión. No obstante, tal estructura de pagos no constituye un compromiso contractual inamovible, sino un supuesto operativo sujeto a modificación en función de la evolución comercial, operativa, regulatoria o financiera del Proyecto.***

## 12)

## COMERCIABILIDAD DEL TOKEN

### Plataforma de Emisión y Comercialización Primaria

La Emisión, custodia y comercialización primaria de los Tokens \$PDPI se llevará a cabo a través de la plataforma administrada por FINTECH AMERICAS, S.A. de C.V. (MONETA), entidad autorizada como Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD-0018), debidamente registrada ante la CNAD. El acceso a la plataforma estará disponible a través del sitio web: <https://www.monetae.io/>.

El Mercado Primario se habilitará a partir de la publicación del Aviso de Oferta Pública en el sitio oficial de la Comisión Nacional de Activos Digitales, conforme a los procedimientos establecidos en la normativa aplicable. A partir de dicha habilitación, el Mercado Primario permanecerá abierto por un plazo de hasta treinta y seis (36) meses. Durante este período, el Emisor podrá gestionar la colocación sucesiva de los Tokens \$PDPI hasta alcanzar el monto total autorizado. La colocación se realizará conforme a las necesidades de capital del Proyecto y de acuerdo con las reglas, límites y condiciones previstas en el presente DIR.

### Comercialización en Mercado Secundario

Una vez superado el umbral de Colocación Mínima, los Tokens \$PDPI podrán ser libremente negociados en un Mercado Secundario autorizado, sujeto al

cumplimiento de los requisitos regulatorios aplicables. El Emisor y/o sus accionistas podrán participar activamente en dicho mercado.

El Emisor podrá participar activamente en el Mercado Secundario como:

- Comprador, para adquirir Tokens en circulación, siempre que dicha participación sea abierta, voluntaria y bajo condiciones de libre competencia.
- Vendedor, respecto de los Tokens que tenga en propiedad por concepto de Sweat Equity o como resultado de recompras previas.

Toda participación del Emisor estará sujeta a principios de equidad, trazabilidad y transparencia, sin que implique redención encubierta ni desviación del esquema de prelación de flujos.

### **Redención al Vencimiento del Plazo de la Emisión**

El Token \$PDP1 no incorpora una obligación contractual de redención al vencimiento del Plazo de la Emisión. Por tanto, al término de los quince (15) años:

- El Emisor no estará obligado a devolver el capital invertido.
- La fuente principal de retorno será la distribución de las rentas obtenidas y flujos netos generados por la venta de los lotes
- La liquidez post vencimiento dependerá de:
  - La distribución final de rendimientos netos.
  - La posibilidad de negociación en el Mercado Secundario, incluso con participación del Emisor.

Este enfoque promueve un modelo de inversión basado en resultados reales, y alinea los intereses del Emisor y los Inversionistas con el desempeño operativo del Proyecto inmobiliario.

### **Registro, Liquidación y Supervisión**

Las operaciones del Mercado Secundario se registrarán y liquidarán mediante:

- Fintech Américas, S.A. de C.V.
- Otros PSADs seleccionados por el Emisor, y autorizados conforme a ley, que garanticen:
  - Custodia segura de los Tokens digitales.
  - Cumplimiento de estándares KYC/AML.
  - Integridad transaccional mediante tecnología blockchain y contratos inteligentes

### **Controles Tecnológicos y Restricciones**

Para garantizar el cumplimiento regulatorio y la seguridad operativa, la plataforma de Fintech Américas, S.A. de C.V. incorpora las siguientes herramientas y medidas restrictivas:

- **Verificación de Identidad (KYC):** Todo usuario debe pasar por un proceso riguroso de identificación, validación documental y análisis de idoneidad

financiera para poder operar en la plataforma.

- **Geofencing:** Se implementan restricciones geográficas para bloquear el acceso desde jurisdicciones consideradas de alto riesgo o bajo sanciones internacionales.
- **Wallets Seguros:** El acceso y resguardo de activos digitales se gestiona mediante soluciones como MPC Wallets y Fireblocks, asegurando la integridad de los fondos.
- **Allowlist Contract:** Mediante contratos inteligentes, solo podrán interactuar con el Token \$PDP1 aquellos usuarios que hayan sido previamente autorizados por el PSAD y hayan cumplido satisfactoriamente el proceso de registro.

De esta manera se garantiza una comercialización segura, trazable y en pleno cumplimiento regulatorio, permitiendo a los Inversionistas participar tanto en la colocación primaria como en un Mercado Secundario transparente, tecnológicamente avanzado y supervisado institucionalmente.

### Políticas de Supervisión y Control

Se establecen diversas políticas claras de supervisión y control para garantizar la transparencia, seguridad, y eficiencia de la Emisión.

- **Políticas para la Prevención de Lavado de Dinero, Activos, Financiación al terrorismo y Financiación a la proliferación de armas PSAD – Anexo 9:** Todos los Inversionistas, tanto individuales como institucionales, deben someterse a un proceso de verificación “Conoce a Tu Cliente” antes de participar en el proyecto. Además, los Inversionistas deberán apegarse a las políticas de verificación continua para asegurar que la información proporcionada por los Inversionistas esté actualizada.
- **Auditoría Externa de Estados Financieros:** Se llevará a cabo certificaciones mensuales y auditorias anuales, elaboradas por una entidad tercera independiente, para garantizar la integridad y exactitud de los Flujos Financieros Futuros que respaldan los \$PDP1 Tokens. Este proceso refuerza nuestro compromiso con la transparencia y la rendición de cuentas.
- **Resguardo de Tokens y Ciberseguridad:** El resguardo, custodia y administración de los \$PDP1 Tokens se llevará a cabo conforme a las políticas de custodia del PSAD responsable, las cuales deberán cumplir estrictamente con los requerimientos establecidos por la normativa vigente emitida por la CNAD. Dicha custodia se operará bajo estándares internacionales de seguridad, ciberseguridad y gestión de activos digitales, incorporando prácticas institucionales de protección criptográfica, segregación de claves, mecanismos MPC, control de accesos, monitoreo continuo y protocolos de mitigación de riesgo, a fin de facilitar la integridad, disponibilidad y protección de los Tokens frente a amenazas operativas y cibernéticas.
- **Gobierno Corporativo del Emisor:** El Emisor se asegurará del cumplimiento

estricto de todas las leyes aplicables, así como las normativas locales e internacionales de transparencia financiera y buen gobierno corporativo. \_El Emisor deberá notificar de cualquier suceso material que pueda impactar los Flujos Financieros Futuros en un plazo de 5 días hábiles luego de conocer dicho suceso.

- **Política de Contratación de Personas Naturales y Jurídicas en la Ejecución del Proyecto:** La contratación de personas naturales y jurídicas para la ejecución de actividades vinculadas al proyecto, comercialización de activos, asesoría técnica, legal o financiera, y cualquier otro servicio relacionado, se regirá conforme a los lineamientos establecidos en el **Anexo 5** del presente DIR.
- **Protocolo del Emisor para abordar conflictos de interés:** La identificación, prevención y gestión de potenciales conflictos de interés que puedan surgir en el marco de la ejecución del proyecto, incluyendo la comercialización de activos, la asesoría técnica, legal o financiera, y cualquier otra relación contractual o institucional vinculada, se regirá conforme a los lineamientos establecidos en el **Anexo 10** del presente DIR.
- **Políticas de Privacidad:** La información de los Inversionistas será resguardada bajo una estricta confidencialidad y seguridad, en línea con las políticas de privacidad de FINTECH AMERICAS. Estas estarán disponibles a través de <https://www.monetae.io/privacy-policy>.

### **Descripción de las Instituciones Financieras y Plataformas Digitales Utilizadas Para la Transferencia, Custodia, y liquidación de los Fondos de Fondos de la Oferta Pública**

La liquidación de la Emisión se realiza exclusivamente a través de la plataforma de Fintech Américas, S.A. DE C.V. (comercialmente conocida como 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. MONETAE facilita múltiples opciones de liquidación, permitiendo recibir fondos en fiat o activos digitales, ya sea a través de cuentas propias o mediante proveedores terceros de servicios on/off ramp.

El Emisor, Emprendimientos Rurales, S.A. de C.V., ha designado la Cuenta Bancaria detallada en el **Anexo 11** como la cuenta exclusiva para el manejo de los fondos vinculados a la presente Emisión y al Activo Subyacente.

El Emisor podrá agregar o modificar Cuentas Bancarias segregadas, siempre que dichas modificaciones sean notificadas previamente a la CNAD, en cumplimiento de las disposiciones regulatorias aplicables y con el objetivo de mantener la debida trazabilidad y segregación operativa de los fondos administrados.

## Custodia de Activos Digitales

La custodia de los \$PDP1 Tokens es gestionada por MONETAE, utilizando la infraestructura tecnológica avanzada de Fireblocks, una plataforma reconocida globalmente en el ecosistema Web3. Fireblocks emplea mecanismos de seguridad institucional diseñados para fortalecer la protección operativa de los activos digitales, entre ellos:

- MPC-CMP (Cómputo Seguro Multipartito): Las claves privadas se generan y administran de forma distribuida, de modo que no se concentran en un solo dispositivo o ubicación, promoviendo un manejo más seguro y resistente a fallas o accesos no autorizados.
- Motor de políticas: Permite definir parámetros de acceso, permisos y límites operativos, contribuyendo a prevenir operaciones no autorizadas mediante controles preconfigurados.
- Billeteras multifirma: Las transacciones requieren la intervención coordinada de Fireblocks y MONETAE, facilitando un proceso de aprobación distribuido y reduciendo la dependencia de un único punto de control.

Fireblocks cuenta con certificaciones internacionales tales como ISO 27001, 27017 y 27018, lo cual indica que su infraestructura se desarrolla conforme a estándares reconocidos en materia de seguridad de la información y servicios en la nube. Las **Políticas De Custodia** de Fintech Américas, S.A. de C.V. (MONETAE) se encuentran disponibles en el **Anexo 18** del presente documento.

## Conformidad Regulatoria

MONETAE opera bajo la regulación aplicable a los Proveedores de Servicios de Activos Digitales en El Salvador, conforme a la Ley correspondiente y a las disposiciones emitidas por la CNAD. Sus procesos incluyen controles orientados a la prevención y mitigación de riesgos legales y operativos, tales como:

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

Estos procedimientos se aplican con el fin de facilitar un entorno operativo conforme al marco regulatorio, promoviendo prácticas responsables y transparentes en la administración de los activos digitales.

## Prevención de Riesgos

Para fortalecer su capacidad de identificación y gestión de riesgos, MONETAE emplea tecnología de Chainalysis, plataforma líder en análisis e inteligencia blockchain. Chainalysis permite monitorear patrones transaccionales, identificar señales de alerta y detectar posibles actividades inusuales o de alto riesgo, contribuyendo a que los fondos custodiados se mantengan dentro de parámetros operativos seguros y alineados con las mejores prácticas internacionales.

## 13)

## TECNOLOGIA A UTILIZAR

## Contratos Inteligentes a Usar

Función	URL
Smart contract	<a href="https://amoy.polygonscan.com/address/Ox07B6F7CFb14587b7348b3224f57e44583F9238B5">https://amoy.polygonscan.com/address/Ox07B6F7CFb14587b7348b3224f57e44583F9238B5</a>
TokenTracker	<a href="https://amoy.polygonscan.com/token/Ox07B6F7CFb14587b7348b3224f57e44583F9238B5">https://amoy.polygonscan.com/token/Ox07B6F7CFb14587b7348b3224f57e44583F9238B5</a>
Admin	<a href="https://amoy.polygonscan.com/address/OxA777a25B1f710cD9Df2Bc715A55559b92ad4305F">https://amoy.polygonscan.com/address/OxA777a25B1f710cD9Df2Bc715A55559b92ad4305F</a>
Mint (Revocado)	<a href="https://amoy.polygonscan.com/address/OxA777a25B1f710cD9Df2Bc715A55559b92ad4305F">https://amoy.polygonscan.com/address/OxA777a25B1f710cD9Df2Bc715A55559b92ad4305F</a>
Burn	<a href="https://amoy.polygonscan.com/address/OxA777a25B1f710cD9Df2Bc715A55559b92ad4305F">https://amoy.polygonscan.com/address/OxA777a25B1f710cD9Df2Bc715A55559b92ad4305F</a>
Pause	<a href="https://amoy.polygonscan.com/address/OxA777a25B1f710cD9Df2Bc715A55559b92ad4305F">https://amoy.polygonscan.com/address/OxA777a25B1f710cD9Df2Bc715A55559b92ad4305F</a>
Issuer	<a href="https://amoy.polygonscan.com/address/Oxc351aD89E6C9DB032A1EB9a09bdD1dEe214e96Cf">https://amoy.polygonscan.com/address/Oxc351aD89E6C9DB032A1EB9a09bdD1dEe214e96Cf</a>

## Wallets del Proyecto \$PDP1

- **Wallet Emisor \$PDP1:**

Oxc351aD89E6C9DB032A1EB9a09bdD1dEe214e96Cf

- **Wallet Administrador \$PDP1:**

OxA777a25B1f710cD9Df2Bc715A55559b92ad4305F

- 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.

Funcionalidades del Contrato

- **Emisión y Gestión de Tokens:** Los Tokens se emitirán directamente en la blockchain de Polygon, representando derechos sobre activos subyacentes.
- **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.
- Para garantizar un entorno seguro y controlado, se ha implementado un contrato Allowlist, que gestiona y controla quiénes pueden interactuar con el Token \$PDP1. 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 AWS Nitro, 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 están diseñadas para facilitar el cumplimiento de los lineamientos regulatorios, al igual que facilitar la seguridad y control de las transacciones, implementando tecnologías avanzadas como MPC Wallets, Fireblocks, y un sistema de Allowlist.
- Todos los usuarios de la plataforma del PSAD deben pasar por un proceso de registro y verificación de identidad (KYC) riguroso. Basado en la información proporcionada, como documentos de identificación y respaldos financieros, los usuarios son autorizados a interactuar con los Tokens emitidos, facilitando el cumplimiento de los estándares regulatorios y de seguridad.
- Adicionalmente, el PSAD cuenta con tecnología de “Geofencing” para mitigar que actores ubicados en jurisdicciones de alto riesgo puedan hacerse con los Tokens de esta Emisión.
- Además, el Contrato Inteligente de Allowlist regula y limita quiénes pueden

interactuar con el Token \$PDP1. Solo los usuarios previamente autorizados y que hayan completado el proceso de verificación podrán realizar transacciones, proporcionando un control adicional sobre la interacción con los activos digitales 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.

## Tecnología a Utilizar

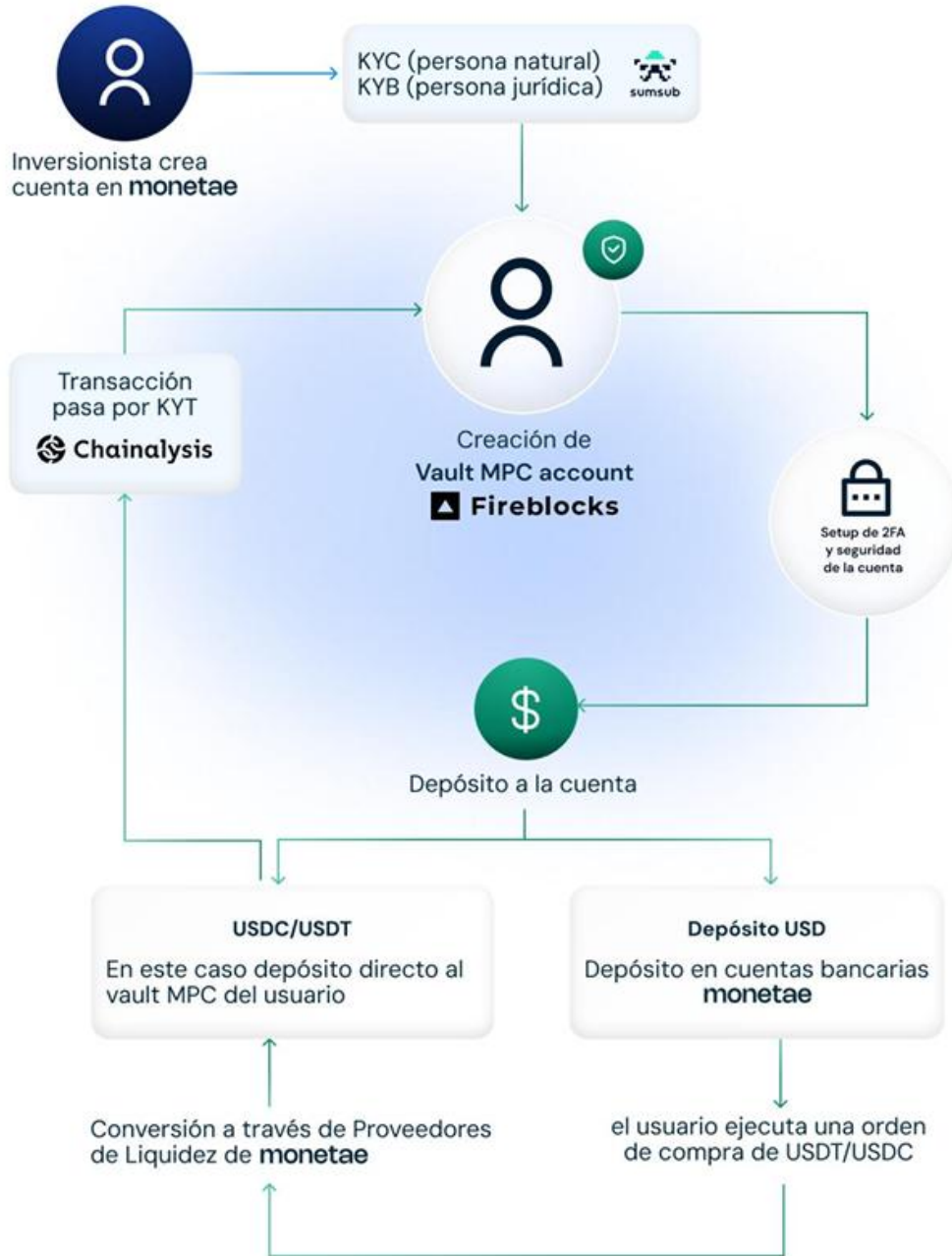
- **Red Blockchain:** Los activos digitales emitidos en este proyecto se basan en la blockchain de Polygon, una red completamente compatible con la Máquina Virtual de Ethereum (EVM). Polygon fue seleccionada por su capacidad para ofrecer transacciones rápidas y de bajo costo, así como por su compromiso con la sostenibilidad al ser una red carbono neutro. Estas características se alinean perfectamente con los principios de eficiencia y responsabilidad ambiental del proyecto.
- **Algoritmo de Consenso:** El proyecto no requiere la implementación de un nuevo algoritmo de consenso, sino que se apoya en el probado algoritmo Proof of Stake (PoS) de la red Polygon. PoS permite una validación eficiente y segura de las transacciones, reduciendo significativamente el consumo de energía y promoviendo la sostenibilidad de la red. Este enfoque garantiza que las operaciones sean rápidas y seguras, eliminando la necesidad de infraestructura adicional específica del proyecto.
- **Custodia:** Los activos digitales estarán custodiados a través de un sistema seguro que utiliza bóvedas de custodia (Vaults) gestionadas mediante una warm wallet. Este sistema es respaldado por múltiples capas de seguridad avanzadas, incluyendo autenticación multifactor, roles de usuario verificados y la gestión de claves privadas fragmentadas bajo un esquema de Multi-Party Computation (MPC). Además, se ha implementado un servicio de backup integrado que garantiza la recuperación de claves en caso de incidentes, asegurando así la máxima seguridad y disponibilidad de los activos digitales.
- **Seguridad y Gestión de Backups:** El Proveedor de Servicios de Activos Digitales autorizado, Fintech Americas, ha contratado un sistema avanzado de gestión de backups para asegurar la integridad y disponibilidad de las claves privadas de sus clientes. Este sistema utiliza una arquitectura de seguridad multicapa para proteger las claves privadas mediante encriptación avanzada y fragmentación. El proceso de backup se realiza mediante la integración de una capa de seguridad que encripta la clave privada y la fragmenta en tres partes, cada una almacenada en diferentes ubicaciones para maximizar la seguridad. Las partes se distribuyen de la siguiente manera:
  - **Cliente (Quórum Configurable):** Un grupo de usuarios seleccionados que deben aprobar la recuperación de las claves. El quórum puede configurarse para requerir, por ejemplo, la aprobación de 2 de los 3

usuarios autorizados.

- **HSM Offline:** Un módulo de seguridad de hardware (HSM) que almacena una de las partes de la clave en un entorno desconectado, protegiéndola de ataques de red.
- **AWS KMS:** Un servicio de gestión de claves en la nube que almacena otra parte de la clave de manera segura.
- Para garantizar la continuidad del negocio y la recuperación segura en situaciones críticas, se utiliza un Entorno de Ejecución Confiable (TEE), específicamente AWS Nitro Enclave, donde se reúnen las tres partes de la clave para su reconstrucción. Este proceso asegura que la clave nunca esté expuesta en su totalidad en ningún momento, protegiéndola de amenazas externas.
- También se implementa verificaciones periódicas para asegurar la integridad de las copias de seguridad y la capacidad de recuperación en caso de desastre, cumpliendo con las normativas internacionales y los requisitos de seguridad más estrictos. Esta solución no solo proporciona seguridad criptográfica avanzada, sino que también garantiza la durabilidad y confiabilidad de los datos respaldados.

## Flujo de los Tokens dentro de la Plataforma de Comercialización **monetae**

### Creación de usuario



**monetae**

## Distribución de rendimientos



monetae

## Compra de Token



MONETAE

## 14) IDENTIFICACIÓN, GESTIÓN Y MITIGACIÓN DE RIESGOS

Los riesgos que se describen a continuación tienen por objeto revelar los riesgos potenciales asociados con la Oferta Pública de \$PDP1. Las estrategias de mitigación descritas han sido implementadas por el Emisor para reducir estos riesgos inherentes a niveles aceptables. Estas estrategias son aplicables a partir de la fecha de Emisión de la Oferta Pública y pueden evolucionar a lo largo de la vida del Token \$PDP1 para mejorar su eficacia según sea necesario, como parte de las mejoras operativas continuas del Emisor.

Es importante señalar que esta evaluación de riesgos y las estrategias de mitigación del Emisor no deben anular la propia evaluación de riesgos y estrategia de inversión de los inversores, que debe basarse en su apetito de riesgo individual.

Así mismo, a continuación, se describen las políticas y procedimientos que se adoptarán para identificar, evaluar y mitigar cada tipo de riesgo, asegurando así la protección de los intereses de los inversores y la solidez del Proyecto en su totalidad.

### Riesgos Asociados al Emisor de los Activos Digitales

#### Riesgo de Financiamiento Inicial del Proyecto

- **Descripción:** Existe el riesgo de que el Emisor no logre captar el monto necesario de financiamiento a través de la Emisión digital u otras fuentes, lo que limitaría su capacidad para iniciar y desarrollar las etapas de construcción y comercialización del Proyecto.
- **Mitigación:** Establecer un mecanismo de validación progresiva del financiamiento, con seguimiento periódico de la colocación primaria y activación automática de medidas de contención si no se alcanza el monto mínimo requerido para el desarrollo del Proyecto.
- **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.

#### Riesgo de Ejecución del Proyecto

- **Descripción:** La salida de personal clave puede afectar procesos claves tales como i) comercialización del Proyecto, ii) gestión financiera del Proyecto, iii) desarrollo del Proyecto, etc.
- **Mitigación:** Asegurar un fondo de capital inicial suficiente para las fases críticas del Proyecto mientras se ejecuta una estrategia de preventa proactiva.
- **Medida a implementar:** Realizar revisiones legales periódicas del Proyecto y asegurar el cumplimiento de todas las normativas aplicables.

### **Riesgo de Financiamiento Inicial del Proyecto**

- **Descripción:** Existe el riesgo de que el Emisor no logre captar el monto necesario de financiamiento a través de la Emisión digital u otras fuentes, lo que limitaría su capacidad para iniciar y desarrollar las actividades de diseño, urbanización, lotificación, comercialización y operación del Proyecto Praderas del Pacífico.
- **Mitigación:** Diseñar una estructura de colocación escalonada, con compromisos contractuales claros, incluyendo una ventana mínima de recaudación y cláusulas de recompra obligatoria en caso de no alcanzarse el umbral mínimo.
- **Medida a implementar:** Establecer un mecanismo de validación progresiva del financiamiento, con seguimiento periódico de la colocación primaria y activación automática de medidas de contención si no se alcanza el monto mínimo requerido.

### **Riesgo de Inexperiencia Operativa del Emisor**

- **Descripción:** Este es el primer proyecto inmobiliario de esta magnitud desarrollado por el Emisor, lo que genera riesgos derivados de su limitada experiencia en proyectos de urbanización, lotificación y comercialización de terrenos. Esta condición puede aumentar la exposición a errores operativos, financieros o comerciales.
- **Mitigación:** Rodearse de equipos técnicos y asesores externos con experiencia comprobada en desarrollo inmobiliario y comercialización de proyectos de lotificación.
- **Medida a implementar:** Delegar funciones críticas a firmas o contrapartes con trayectoria en gestión de proyectos inmobiliarios y comercialización de lotes.

### **Riesgo Financiero**

- **Descripción:** Existe la posibilidad de que el Emisor no pueda cumplir con sus obligaciones financieras a corto o largo plazo, especialmente durante la fase de urbanización, lotificación, comercialización de terrenos y administración del Proyecto.
- **Mitigación:** Mantener un flujo de caja adecuado mediante estrategias de preventa y mecanismos de control financiero y operativo que permitan anticipar eventuales desequilibrios.
- **Medida a implementar:** Implementar una planificación financiera que asegure la disponibilidad de recursos en cada etapa del Proyecto y divulgar información financiera periódica que permita monitorear la liquidez y reaccionar ante desviaciones.

### **Riesgo de Ejecución del Proyecto**

- **Descripción:** Desviaciones en tiempos, costos o procesos asociados a la urbanización, habilitación, administración o comercialización del Proyecto

pueden afectar los tiempos previstos y, por ende, la generación de flujos derivados de la venta de los 766 lotes.

- **Mitigación:** Establecer cronogramas estrictos de avance y asegurar que proveedores y contrapartes cuenten con experiencia en proyectos de urbanización y lotificación.
- **Medida a implementar:** Definir hitos específicos de avance, implementar mecanismos de supervisión sobre proveedores y mantener auditorías técnicas conforme evolucione el Proyecto.

#### **Riesgo de Dependencia de Preventas**

- **Descripción:** El modelo financiero del Proyecto depende en parte de las preventas y reservas de lotes. Una baja captación inicial podría generar tensiones de liquidez en las etapas tempranas del Proyecto.
- **Mitigación:** Contar con un capital inicial suficiente para cubrir gastos clave antes de la consolidación de preventas.
- **Medida a implementar:** Asegurar un fondo de capital inicial que permita cubrir fases críticas mientras se ejecuta una estrategia de venta proactiva.

#### **Riesgo de Demanda de Terrenos en la Zona**

- **Descripción:** Una demanda inferior a la esperada de los 766 lotes podría retrasar la generación de ingresos y extender el plazo de comercialización del Proyecto.
- **Mitigación:** Implementar estrategias de marketing efectivas dirigidas a diversos segmentos de compradores.
- **Medida a implementar:** Diseñar campañas de marketing enfocadas en familias, inversionistas y compradores extranjeros, acompañadas de esquemas de financiamiento accesibles y competitivos.

#### **Riesgo de Gobernanza**

- **Descripción:** Una estructura de gobernanza insuficientemente definida puede afectar la calidad y consistencia en la toma de decisiones estratégicas del Emisor.
- **Mitigación:** Implementar políticas claras de gobernanza y transparencia.
- **Medida a implementar:** Realizar reuniones periódicas con accionistas y establecer procedimientos definidos para la toma de decisiones estratégicas y operativas.

#### **Riesgo de Reputación**

- **Descripción:** Cualquier afectación a la reputación del Emisor puede impactar la comercialización de los lotes y la confianza de inversionistas y compradores.
- **Mitigación:** Mantener altos estándares de calidad, cumplimiento y transparencia.
- **Medida a implementar:** Establecer políticas de comunicación y

cumplimiento que fortalezcan la relación con Inversionistas, compradores y demás partes interesadas.

#### **Riesgo de Incumplimiento Legal**

- **Descripción:** El incumplimiento de normativas locales, permisos, licencias o requisitos regulatorios aplicables al Proyecto puede generar sanciones o retrasos que afecten los flujos esperados.
- **Mitigación:** Contar con asesoría legal constante y actualización normativa.
- **Medida a implementar:** Realizar revisiones legales periódicas y asegurar el cumplimiento de todos los permisos y normativas aplicables.

#### **Riesgo de Pérdida de Talento Clave**

- **Descripción:** La salida de personal clave puede afectar procesos esenciales como comercialización, gestión financiera y administración del Proyecto.
- **Mitigación:** Implementar planes de retención y sucesión de talento.
- **Medida a implementar:** Ofrecer incentivos y oportunidades de desarrollo profesional que permitan asegurar continuidad del equipo principal.

#### **Riesgo de Fraude Interno**

- **Descripción:** Existe la posibilidad de que empleados o directivos incurran en actos de fraude, afectando recursos financieros y operativos del Emisor.
- **Mitigación:** Implementar controles internos sólidos y auditorías periódicas.
- **Medida a implementar:** Establecer mecanismos de control financiero y realizar auditorías internas anuales, así como supervisión externa sobre procesos administrativos relevantes.

#### **Riesgo de Dependencia Tecnológica**

- **Descripción:** Fallos en los sistemas tecnológicos utilizados por el Emisor pueden afectar operaciones administrativas, financieras o comerciales.
- **Mitigación:** Implementar sistemas de respaldo y planes de recuperación tecnológica.
- **Medida a implementar:** Utilizar sistemas de respaldo en la nube, realizar actualizaciones periódicas y contar con planes de contingencia ante interrupciones tecnológicas.

#### **Riesgo de Desastres Naturales**

- **Descripción:** La ocurrencia de eventos naturales adversos, tales como sismos, inundaciones, tormentas, deslizamientos u otros fenómenos climáticos, puede afectar el desarrollo de las obras, la infraestructura del Proyecto y la continuidad de las operaciones administrativas, financieras o comerciales del Emisor.
- **Mitigación:** Incorporar criterios de prevención y resiliencia en el diseño del Proyecto, así como planes de gestión de riesgos y continuidad operativa frente a eventos naturales.
- **Medida a implementar:** Implementar planes de contingencia y protocolos

de respuesta ante emergencias, contratar coberturas de seguros cuando resulte aplicable, y considerar estudios técnicos y medidas preventivas que reduzcan la exposición a riesgos derivados de desastres naturales.

## Riesgos Asociados a la Oferta de Activos Digitales

### 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.

### Riesgo de Aceptación del Mercado

- **Descripción:** La oferta de activos digitales podría no ser bien recibida por Inversionistas tradicionales.
- **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.

### 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.

### 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.

### 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.

#### **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 programas educativos para Inversionistas.

#### **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.

#### **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.

#### **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 activos del mundo real.

### **Riesgos Asociados a los Activos Digitales**

#### **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.

#### **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 \$PDP1.

#### **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.

#### **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.

#### **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.

#### **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.

#### **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

#### **Riesgo de Dependencia de Terceros**

- **Descripción:** La dependencia excesiva de plataformas de terceros para la misión 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 y contar con acuerdos alternativos para garantizar la continuidad de la Emisión y gestión de Tokens.

#### **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**

#### **Riesgo de Financiamiento Inicial del Proyecto**

- **Descripción:** Existe el riesgo de que el Emisor no logre captar, mediante la colocación primaria de los Tokens \$PDP1, el monto necesario de financiamiento para iniciar y ejecutar las etapas de diseño, urbanización, construcción y comercialización del Proyecto "Praderas del Pacífico". La insuficiencia de capital afectaría el cronograma previsto y, en consecuencia, la generación de Rentas Netas Obtenidas que respaldan los derechos económicos de los Tenedores de Tokens.
- **Mitigación:** Diseñar una estructura de colocación escalonada, con una ventana mínima de recaudación y la incorporación de cláusulas de recompra obligatoria en caso de no alcanzarse el umbral mínimo establecido.
- **Medida a implementar:** Establecer un mecanismo de validación progresiva

del financiamiento, con seguimiento periódico del avance de la colocación primaria y activación automática de medidas de contención si no se alcanza el monto mínimo requerido.

#### **Riesgo de Dependencia de Anticipos y Preventas**

- **Descripción:** El modelo económico del Proyecto depende parcialmente de los flujos generados por anticipos y preventas. Una captación insuficiente durante la etapa inicial puede generar tensiones de liquidez durante la fase constructiva y afectar la continuidad de la ejecución.
- **Mitigación:** Complementar las preventas con una reserva inicial de capital y establecer condiciones comerciales atractivas para incentivar la colocación anticipada.
- **Medida a implementar:** Ejecutar campañas de comercialización dirigidas a segmentos clave del mercado y habilitar planes de pago competitivos para compradores tempranos.

#### **Riesgo de Cambios en el Mercado Inmobiliario**

- **Descripción:** Fluctuaciones en la demanda, condiciones económicas adversas o cambios regulatorios pueden ralentizar la comercialización de los lotes proyectados.
- **Mitigación:** El Proyecto se ubica en un corredor territorial de creciente dinamismo turístico y residencial, lo que históricamente sostiene la demanda y mejora su resiliencia ante ciclos económicos adversos.
- **Medida a implementar:** Ejecutar estrategias de marketing dirigidas a públicos locales y extranjeros, ajustando la oferta y condiciones de financiamiento conforme a las tendencias del mercado.

#### **Riesgo de Retrasos o Denegación en la Obtención de Permisos**

- **Descripción:** La ejecución del Proyecto depende de la obtención oportuna de permisos, licencias y autorizaciones administrativas. Retrasos o denegaciones pueden alterar los plazos de ejecución y afectar los compromisos asumidos en la Emisión.
- **Mitigación:** Anticipar la tramitología con acompañamiento de asesores técnicos y legales con experiencia en normativa urbanística local.
- **Medida a implementar:** Presentar documentación completa ante autoridades competentes y mantener seguimiento continuo hasta obtener las autorizaciones definitivas.

#### **Riesgo Relacionado a la Prelación en la Distribución de Flujos**

- **Descripción:** El modelo de distribución de Rentas Netas Obtenidas establece un orden de prelación que determina qué pagos tienen prioridad. Si los flujos generados son menores a los proyectados, Inversionistas subordinados podrían no recibir rendimientos en los plazos estimados.
- **Mitigación:** Definir reglas claras y legalmente vinculantes sobre la prelación, sustentadas en simulaciones de estrés basadas en escenarios adversos.

- **Medida a implementar:** Divulgar íntegramente el esquema de prelación en el Documento Informativo de la Emisión y mantener monitoreo constante del rendimiento del Activo Subyacente para validar su capacidad de distribución.

## Riesgos Asociados a la Tecnología Utilizada

### 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.

### 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.

### 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.

### 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.

#### **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.

#### **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.

#### **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.

#### **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.

#### **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.

#### **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.

## **15)**

### **ASPECTOS LEGALES Y REGULATORIOS**

#### **Resolución de Disputas**

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

Los Tokens \$PDP1 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 \$PDP1, 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.

#### **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 (<https://www.monetae.io/privacy-policy>), 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.

### **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 \$PDP1 se beneficia de importantes beneficios fiscales que mejoran el atractivo de nuestra oferta de activos digitales. Estos beneficios incluyen:

### **Exenciones fiscales**

Para los efectos establecidos en la Ley de Emisión de Activos Digitales, los emisores de activos digitales, los proveedores de servicios de activos digitales debidamente registrados, los certificadores, y los adquirentes de activos digitales, así como las ofertas públicas de activos digitales, gozarán de beneficios fiscales; por lo que, en caso de aprobarse la Emisión pública de Tokens, se entenderá que tanto el valor nominal como cualquier rendimiento o ingreso derivado de los activos digitales de la presente Emisión – o bien la actividad relacionada con los activos digitales \$PDP1 – están exentos de todo tipo de impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones. Esto incluye exenciones del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y Prestación de Servicios, 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.

La actividad relacionada con el Token \$PDP1 consiste en la ejecución, desarrollo, y comercialización del Proyecto residencial Praderas del Pacifico. De esta actividad derivan los ingresos, flujos y rentas que conforman la base económica del instrumento, los cuales se encuentran directamente vinculados a su estructura financiera. Dado que el rendimiento económico del Token \$PDP1 proviene directamente de esta actividad, dichos ingresos se acogen a los beneficios establecidos en el artículo 36, literal c, de la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD).

**Beneficios fiscales generales**

Los Emisores, certificadores y proveedores de servicios de activos digitales registrados 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, 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 basadas 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.

**16)****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 debidamente constituida. Está inscrita en el Registro de Sociedades del Registro de Comercio al número 21 del Libro 3776; con número de matrícula 2017088178; y Número 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 \$PDP1. Anexo 2 - Informe del Certificador.

**17) CANALES DE COMUNICACIÓN**

Para cualquier duda, consulta, información adicional o cualquier notificación sobre el presente Documento de Información Relevante se señala como canal de comunicación la dirección de correo electrónico [contacto@monetae.io](mailto:contacto@monetae.io); así como el número de teléfono +503 7061-1888, y la siguiente dirección Final Avenida La Capilla, No. 624, Colonia San Benito, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador.

**18)****ANEXOS**

- Anexo 1 – Declaración Jurada del Emisor
- Anexo 2 – Informe del Certificador
- Anexo 3 – Contrato de Tokenización y Gestión de Inversión
- Anexo 4 – Contrato de Certificación Inicial y Seguimiento de la Certificación
- Anexo 5 – Política de Contratación para Emisiones de Activos Digitales
- Anexo 6 – Cesión de Derechos Económicos
- Anexo 7 – Estados Financieros
- Anexo 8 – Términos & Condiciones de la Emisión
- Anexo 9 – Políticas PLDAFT PSAD
- Anexo 10 – Protocolo del Emisor para Conflictos de Interés
- Anexo 11 – Cuenta Bancaria del Emisor
- Anexo 12 – Políticas de Custodia PSAD
- Anexo 13 – Contrato de Asesor Legal
- Anexo 14 – Contrato de Uso de Tecnología, Administración y Estructuración
- Anexo 15 – Modelo Financiero
- Anexo 16 – Documentación del Inmueble