

JA
GÜ
EY

1
2
8

Documento de Información Relevante Oferta Pública de Tokens JAGUEY128 (\$JAGUEY128)

JA
GÜ
EY

1
2
8



Emisor: JAGUEY 128, S.A de C.V.

Domicilio: 9 Calle poniente BIS PSJ Bella Vista, Col Escalón, #356, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador centro, departamento de San Salvador, república de El Salvador.

Proveedor de Servicios de Activos Digitales y Plataforma de Negociación: FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. (PSAD-0018)

Fecha: Septiembre 2025

Resumen

La presente Oferta Pública de Tokens es presentada ante la Comisión Nacional de Activos Digitales ("CNAD") por JAGUEY 128, Sociedad Anónima de Capital Variable, sociedad salvadoreña, constituida día 21 de abril del 2025, ante los oficios notariales Wilber Alfredo Merlos Aguilar; e inscrita en el Registro de Comercio al número 619 del Libro 503, de fecha 14 de mayo 2025, en la cual consta que fue constituida como una Sociedad Anónima siendo su nombre inicial, JAGUEY 12, Sociedad Anónima De Capital Variable que se podía abreviar JAGUEY, S.A. de C.V.

JAGUEY 128, S.A. de C.V. cuenta con Número de Identificación Tributaria 0623-210425-101-3, con domicilio Distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de la Libertad Este, Departamento de la Libertad, Republica de El Salvador. La principal actividad es el desarrollo de proyectos habitacionales, inmobiliarios, comerciales y la construcción en general dentro y fuera del territorio salvadoreño. Asimismo, podrá dedicarse a otras actividades

JAGUEY 128, S.A. de C.V., ha sido autorizado como emisor de activos digitales ante la CNAD bajo el número de inscripción **EAD-0020**, en fecha 7 de octubre de 2025. La presente emisión fue autorizada por la CNAD bajo el número de inscripción **AD-00024** en fecha 7 de octubre de 2025.

JAGUEY 128, S.A. DE C.V. (en adelante, el "Emisor"), presenta este Documento de Información Relevante ("DIR") con el propósito de proporcionar a los inversionistas una descripción clara, precisa y completa sobre la emisión publica de tokens identificados con la etiqueta o código de cotización "**\$JAGUEY128**," ofreciendo así la oportunidad de adquirir dichos tokens.

Sobre el Proyecto "JAGUEY 128"

JAGUEY 128 es un proyecto inmobiliario costero de carácter exclusivo, ubicado en Playa El Jaguey, municipio de Conchagua, departamento de La Unión, El Salvador. El proyecto se desarrollará en un terreno con extensión superficial de 6,759.51 m², debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la sección Oriente, bajo la matrícula 95104115-00000. El desarrollo contempla la construcción de una moderna torre residencial de doce niveles junto con 110 parqueos, con cinco apartamentos por planta, sumando un total de 60 apartamentos con áreas promedio de 135.74 m² y precios desde US\$263,500.00, orientados al mercado de segunda vivienda, inversión vacacional

y retiro. Cada apartamento ha sido cuidadosamente diseñado para ofrecer una combinación ideal de confort, lujo y funcionalidad, atendiendo tanto a inversionistas como a quienes buscan un estilo de vida frente al mar.

Este proyecto se enmarca en una zona con alto potencial turístico e inmobiliario, beneficiada por su proximidad al futuro Aeropuerto Internacional del Pacífico, actualmente en fase de planificación, y por su conexión con el programa Surf City Oriente, que busca replicar el éxito de destinos como El Zonte y El Tunco en la región oriental. Playa El Jaguey ofrece condiciones ideales para surf, pesca deportiva y ecoturismo, lo cual ha generado un aumento sostenido en la demanda por desarrollos residenciales en el área.

Según el Ministerio de Turismo, El Salvador recibió más de 3 millones de visitantes internacionales en 2023, generando ingresos por encima de US\$2,900 millones, con una creciente afluencia en las zonas costeras orientales. Esta dinámica convierte a JAGUEY 128 en una inversión estratégica con alto potencial de valorización y sostenibilidad.

Propósito Estratégico de la Emisión

Esta oferta constituye un modelo innovador de financiamiento inmobiliario, orientado a fortalecer la posición financiera del proyecto mediante el acceso eficiente y diversificado a los mercados de capitales. A través de una estructura híbrida, el Emisor combina mecanismos tradicionales, como préstamos bancarios, con instrumentos financieros modernos, descentralizados y de alta eficiencia operativa, representados en esta emisión de tokens \$JAGUEY128. Dichos financiamientos podrían incluir garantías sobre activos del proyecto y contarán con prelación de pago respecto a los rendimientos a distribuir a los inversionistas. El Emisor se obliga a revelar de manera expresa las condiciones de cualquier financiamiento bancario obtenido, incluyendo monto, tasa, plazo y garantías asociadas, en los informes de transparencia financiera que se pondrán a disposición de los inversionistas. Esta estrategia permite optimizar la estructura de capital, mejorar la liquidez del proyecto y ampliar su base de inversionistas mediante tecnologías que habilitan una mayor transparencia, trazabilidad y accesibilidad. Entre los objetivos estratégicos de esta emisión se destacan:

1. **Acceso eficiente y transparente a mercado 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 a: i) financiar la adquisición del terreno donde se desarrollará el proyecto, y ii) financiar las etapas de construcción y comercialización del proyecto Jaguey 128, consolidando así su viabilidad técnica y financiera.*

2. **Aprovechamiento del entorno normativo y fiscal de activos digitales:** La emisión se realiza bajo la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD) de El Salvador, lo que permite al emisor y a los inversionistas beneficiarse de un marco jurídico innovador, con ventajas fiscales significativas y reglas claras para la operación de instrumentos digitales respaldados por activos reales.
3. **Brindar una alternativa de inversión innovadora,** que permita a los potenciales inversionistas participar en un activo real respaldado por un proyecto de desarrollo inmobiliario, combinando seguridad patrimonial con proyección de rentabilidad. Al mismo tiempo, esta emisión contribuye al desarrollo integral de la zona costera de El Salvador, mediante la dinamización económica, la atracción de capital y la promoción de iniciativas que impulsen el crecimiento territorial sostenible.

Activo Subyacente

Con el objetivo de garantizar la ejecución oportuna y sostenible del proyecto, así como fortalecer su perfil financiero, se ha diseñado una estructura de financiamiento diversificada que combina capital institucional con mecanismos innovadores de captación de fondos. Por un lado, el Emisor se encuentra en proceso de negociación con diversas instituciones bancarias y acreedores institucionales para acceder a instrumentos tradicionales de deuda, tales como líneas de crédito y préstamos para la construcción, los cuales contribuirán a financiar una parte relevante del proyecto bajo condiciones competitivas.

De forma complementaria, se ha estructurado la presente Oferta Pública de Tokens de Ingresos mediante la emisión de **4,550 tokens \$JAGUEY128**, equivalentes a un monto total de **US\$4,550,000.00**, con un plazo de 36 meses. Esta emisión tiene como finalidad cubrir las necesidades de capital inicial necesarias para el desarrollo, ejecución y puesta

en marcha del proyecto Jaguey 128.

La emisión de tokens \$JAGUEY128 representa un instrumento financiero respaldado por activos reales y estructurado para capturar el valor económico derivado del desarrollo, ejecución, y comercialización del proyecto Jaguey 128. Esta estructura permite que los potenciales inversionistas accedan a una exposición directa a desarrollos inmobiliarios con alto potencial en la zona costera de El Salvador, sin la necesidad de asumir los retos operativos de su desarrollo o comercialización.

En este contexto, el token \$JAGUEY128 representa la cesión a favor de los inversionistas de los derechos sobre la totalidad de las rentas obtenidas o flujos financieros futuros generados por el desarrollo, ejecución, y comercialización del proyecto Jaguey 128. Los inversionistas adquieren, a través de la suscripción del token, una participación directa y proporcional en la totalidad de las rentas obtenidas o flujos financieros futuros generados, cuya distribución están regulada bajo reglas claras de prelación según lo establecido en este Documento de Información Relevante.

Esta emisión no garantiza una tasa de interés fija ni pagos mínimos, ya que los beneficios dependerán de las rentas obtenidas y de los flujos financieros generados por la venta de los apartamentos y parqueos, luego de haber cumplido con la prelación de distribución y pagos detallada en este Documento de Información Relevante. La existencia y el monto de los beneficios dependerán de los ingresos netos obtenidos tras la ejecución del proyecto. No existe una obligación contractual de pago fijo, ya que los rendimientos estarán sujetos al desempeño del desarrollo.

Específicamente, los tenedores de los tokens \$JAGUEY128 tendrán el derecho a percibir los beneficios económicos generados por las rentas obtenidas producto de la venta de los apartamentos y parqueos, una vez deducidos todos los costos y gastos asociados al desarrollo, ejecución y comercialización del proyecto. Asimismo, dichos beneficios se calcularán netos de los costos operativos del Emisor, así como de los gastos regulatorios y administrativos vinculados a la estructuración y mantenimiento de la emisión.

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 \$JAGUEY128 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.

La distribución de los potenciales rendimientos correspondientes al token \$JAGUEY128 se llevará a cabo en el momento que ocurra el primero de los siguientes eventos: i) la conclusión del proceso de comercialización del proyecto, o ii) el vencimiento del plazo estipulado para la emisión. Dichos rendimientos serán liquidados conforme al procedimiento establecido en la Sección 20 del presente Documento de Información Relevante, asegurando en todo momento la transparencia, la trazabilidad y el cumplimiento regulatorio en el proceso de distribución.

La emisión se lleva a cabo en cumplimiento de la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD). Adicionalmente, el Emisor ha contratado los servicios de **FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V.** (PSAD – 0018, conocido comercialmente como MONETAE), quien actuará como estructurador, comercializador y administrador de los tokens **\$JAGUEY128**. Esta alianza garantiza que el proceso de emisión y comercialización se realice conforme a los más altos estándares del mercado y con la transparencia necesaria para los inversionistas.

Los tokens \$JAGUEY128 están contruidos bajo el estándar ERC-20F en la blockchain de Polygon, integrando contratos inteligentes auditados, con gestión de permisos, verificación de participantes mediante allowlist y geofencing, y custodia segura mediante Fireblocks. Estas tecnologías aseguran que solo inversionistas verificados puedan interactuar con los tokens, y que todas las operaciones queden registradas de forma inmutable y trazable.

Los accionistas del Emisor, a título personal, adquirirán con recursos propios mil (1,000) tokens \$JAGUEY128 en el momento en que se habilite la oferta pública, de forma proporcional a su participación en el capital accionario del Emisor. Esta adquisición tiene como propósito ejecutar la promesa de compraventa del terreno y garantizar el inicio del proyecto. Con ello, se establece una base financiera sólida para la emisión, asegurando el cumplimiento de los requisitos mínimos necesarios para su desarrollo – principalmente la adquisición del terreno. Además, esta inversión inicial por parte de los accionistas representa una exposición financiera real de éstos, alineando sus intereses con los de los demás tenedores de tokens y reforzando el compromiso colectivo con el éxito del proyecto.

La colocación primaria se realizará a través de la plataforma digital de Fintech Américas

(<https://www.monetae.io>), con una Ventana de Venta en el mercado primario de tres (3) meses. Como parte de la estructura de la emisión, se establecerá un portafolio de tesorería de hasta setecientos (700) tokens que serán mantenidos por el Emisor para propósitos de liquidez, los cuales podrán ser utilizados como un mecanismo flexible de acceso a capital adicional, conforme a la evolución de las necesidades del proyecto. Estos tokens de tesorería no serán ofrecidos al público durante la colocación inicial y estarán sujetos a condiciones de uso y trazabilidad interna. Adicionalmente, una fracción de la emisión (350 tokens) será asignada como *sweat equity* a los Accionistas del Emisor, en reconocimiento a su aporte no monetario al desarrollo de Jaguey 128. Estos tokens de *sweat equity* estarán a los lineamientos establecidos en la sección correspondiente del presente DIR.

La emisión solo entrará en vigor si al menos mil setecientos cincuenta (1,750) tokens son colocados con Terceros Independientes (según se define en el Glosario de este Documento de Información Relevante) dentro de este plazo (Ventana de Venta). En caso de no alcanzarse esta “Colocación Mínima”, la emisión será anulada y todos los fondos serán reembolsados a los inversionistas sin penalidad, comisión ni retención alguna según lo establecido en la sección 18 de este Documento de Información Relevante. En caso de alcanzarse la Colocación Mínima, mas no la colocación total de los 3,500 tokens durante la Ventana de Venta, el Emisor se obliga a adquirir los tokens no colocados al cierre del período, esto para efectos de garantizar la adecuada capitalización para el desarrollo del proyecto.

A partir del mes 13 desde la fecha de la emisión, los tokens podrán ser negociados libremente entre terceros en el mercado secundario autorizado, a través de la plataforma regulada de FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V., sujeto al cumplimiento de los controles tecnológicos y regulatorios aplicables. El emisor podrá intervenir activamente en el mercado secundario, desempeñándose como creador de mercado (“Market Maker”) con el propósito de fomentar la liquidez de los tokens \$JAGUEY128.

Este documento proporciona toda la información relevante relacionada con la oferta de los tokens **\$JAGUEY128**, asegurando que los inversionistas puedan tomar decisiones fundamentadas y conscientes de los beneficios y riesgos que implica esta oportunidad de inversión.

Características de la Oferta Pública	
Emisor	JAGUEY 128, S.A DE C.V.
Tipo de Oferta	Oferta Pública de Ingresos

Publica	
Denominación del Token	JAGUEY128
Etiqueta de cotización del Token	\$JAGUEY128
Tipo de Activo Digital	Oferta Pública de Ingresos – Token de ingresos
Estructurador y Administrador de la Emisión	<p>FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. (Monetae) Número de registro CNAD: PSAD-0018</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dirección: Final Avenida La Capilla No. 624, Colonia San Benito, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador. • Persona designada de contacto: Arturo Alexander Monterrosa • Teléfono de Contacto: +503 7061-1888 • Correo electrónico de contacto: contacto@monetae.io • Sitio web: https://www.monetae.io/
Proveedor de Servicios de Activos Digitales	<p>FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. (Monetae) Número de registro CNAD: PSAD-0018</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dirección: Final Avenida La Capilla No. 624, Colonia San Benito, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador. • Persona designada de contacto: Arturo Alexander Monterrosa • Teléfono de Contacto: +503 7061-1888 • Correo electrónico de contacto: contacto@monetae.io • Sitio web: https://www.monetae.io/
Certificador de la Emisión	<p>TR CAPITAL, S.A. DE C.V. Número de registro CNAD: CERT-0003</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dirección: Calle Cuscatlán, #4312, Col. Escalón, San Salvador, El Salvador. • Persona designada de contacto: Héctor Ramon Torres Córdova • Teléfono de Contacto: +503 2538-6360 • Correo electrónico de contacto:

	<p>info@trcapital.net</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sitio web: https://trcapital.net/
Custodia de Tokens	<p>Los Tokens serán resguardados a través de la plataforma de FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. (PSAD-0018).</p> <p>FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. es responsable de la custodia de los activos digitales emitidos bajo el token JAGUEY128. Su función principal es garantizar la seguridad, trazabilidad y transparencia de las operaciones mediante tecnología blockchain, cumpliendo con las disposiciones regulatorias aplicables establecidas por la comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).</p>
Importe total de la emisión	<p>El importe total de la emisión es de CUATRO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$4,550,000.00).</p>
Número de tokens a emitir	<p>El número total de tokens a emitir es de CUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA (4,550) tokens, equivalentes a un valor nominal de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000.00) cada uno.</p>
Unidad del token	<p>Cada token \$JAGUEY128 representa una unidad indivisible de participación proporcional sobre los derechos económicos vinculados a la emisión. La proporcionalidad de cada token se calcula respecto del conjunto de tokens efectivamente colocados en el mercado primario, incluyendo los asignados en concepto de <i>Sweat Equity</i> y aquellos adquiridos por los Accionistas del Emisor en cumplimiento de la compra obligatoria inicial.</p> <p>En consecuencia, los inversionistas participan pro rata en la distribución de rentas y flujos financieros futuros generados por el proyecto inmobiliario JAGUEY 128, ubicado en Playa El Jaguey, El Salvador, de conformidad con el mecanismo de distribución, prelación y temporalidad establecido en este Documento de Información Relevante.</p> <p>Los tokens mantenidos en tesorería no confieren derechos económicos ni políticos mientras permanezcan en dicha condición. En caso de que posteriormente se habilite su colocación, dichos tokens</p>

	<p>se incorporarán al universo de tokens en circulación, generando la correspondiente dilución proporcional para los tenedores existentes.</p> <p>Las rentas obtenidas y los flujos económicos que respaldan la emisión incluyen, entre otros, los ingresos provenientes de preventas, ventas directas, esquemas de financiamiento a compradores finales, así como cualquier otra modalidad lícita de explotación comercial vinculada al desarrollo y gestión de los activos inmobiliarios del proyecto. Asimismo, podrán integrarse rendimientos derivados de inversiones temporales realizadas con fondos del proyecto, siempre que estas se ejecuten conforme a criterios de prudencia y bajo los lineamientos definidos en este Documento de Información Relevante.</p>
<p>Determinación del Monto de la Emisión</p>	<p>El monto total de la presente emisión asciende a CUATRO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$4,550,000.00). Esta cifra fue definida tras un análisis integral de las necesidades financieras y operativas del proyecto inmobiliario JAGUEY 128, orientado al desarrollo, construcción y comercialización de una torre residencial de doce niveles, que albergará un total de sesenta (60) apartamentos y ciento diez (110) parqueos, en la zona de Playa El Jaguey, uno de los polos turísticos y de inversión con mayor proyección en el litoral oriental de El Salvador.</p> <p>Este monto no surge del descuento de flujos futuros, sino de un análisis basado en los recursos requeridos para completar el desarrollo del proyecto, asegurando su viabilidad y sostenibilidad financiera. Es decir, la determinación del importe responde a criterios de viabilidad técnica, sostenibilidad económica y eficiencia en la estructuración del financiamiento no bancario a través de activos digitales.</p> <p>Proceso de Cálculo del Monto de Emisión El proceso de determinación del monto de la emisión se llevó a cabo mediante las siguientes etapas fundamentales:</p>

	<ol style="list-style-type: none">1. Estimación de los Ingresos Totales Proyectados: Se proyectaron ingresos totales superiores a US\$17,320,150.00, derivados de la venta individual de los apartamentos y parqueos del proyecto JAGUEY 128. Esta proyección se fundamentó en:<ul style="list-style-type: none">○ Análisis de demanda del mercado en la zona costera oriental.○ Comparables en proyectos turísticos y residenciales del entorno inmediato.○ Historial de comercialización del proyecto: A la fecha de elaboración del presente DIR, el proyecto JAGUEY 128 cuenta con más del 80% de sus unidades habitacionales reservadas, reflejando una sólida demanda y validación comercial anticipada por parte del mercado.2. Identificación y Valoración de los Costos Totales del Proyecto: Se identificaron y desglosaron los costos asociados al desarrollo integral del proyecto, entre los cuales destacan:<ul style="list-style-type: none">○ Valor del Terreno: El terreno destinado para el desarrollo del proyecto JAGUEY 128 es actualmente propiedad de la sociedad ECOGAS, S.A. de C.V., con quien Jaguey 128, S.A. de C.V. ha suscrito un contrato de promesa de compraventa (ver Anexo 8), mediante el cual se establecen los términos y condiciones para la futura adquisición y transferencia del inmueble a favor del emisor.○ Costos de Construcción: Incluyen materiales, acabados, contratación de mano de obra calificada, dirección y supervisión técnica de obra, obtención de permisos, licencias legales y todos los gastos relacionados con la ejecución física y técnica del edificio.○ Costos de Comercialización: Gastos de publicidad y comisiones de venta.○ Costos de Tokenización: Gastos administrativos, legales y regulatorios
--	--

	<p>asociados a la emisión y comercialización de los tokens \$JAGUEY128.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Costos Financieros: Incluyen intereses y comisiones por desembolsos relacionados a los instrumentos de deuda. 4. Estimación de financiamiento complementario vía instrumentos de deuda: Como parte de la estructura financiera integral del proyecto, se contempla la obtención de financiamiento adicional mediante instrumentos de deuda otorgados por instituciones bancarias y/o acreedores institucionales. Este componente tiene como finalidad cubrir una parte relevante de los requerimientos de capital para el desarrollo del proyecto JAGUEY 128, bajo condiciones de mercado competitivas. La incorporación de deuda estructurada estratégicamente permite reducir el monto total requerido vía emisión de tokens, optimizando así la relación riesgo-retorno. Esta estrategia tiene el potencial de mejorar los rendimientos económicos netos para los tenedores de tokens. <p>El monto de la emisión busca cubrir parcialmente estos costos, facilitando el apalancamiento estratégico del proyecto a través de capital tokenizado, sin recurrir inicialmente a financiamiento bancario tradicional.</p> <p>El esquema de la emisión contempla:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3,500 tokens correspondientes al fondeo base requerido para la ejecución del proyecto (US\$3,500,000.00). • 350 tokens asignados a los Accionistas del Emisor en concepto de <i>sweat equity</i>, como compensación por su aporte de gestión, estructuración y desarrollo (US\$350,000.00). • 700 tokens como reserva de tesorería, para uso estratégico durante la vida de la emisión (US\$700,000.00). <p>Siguiendo esta metodología, se identificó una necesidad de financiamiento base de US\$3,500,000.00, equivalente a tres mil (3,500)</p>
--	---

	<p>tokens \$JAGUEY128.</p> <p>Sobre el monto base de financiamiento, se incorpora un incremento del 10%, equivalente a 350 tokens (equivalentes a US\$350,000.00), los cuales serán retenidos por el Emisor como compensación por concepto de desarrollo, gestión y ejecución del proyecto. Esta participación no implica un desembolso en efectivo por parte del Emisor, pero está sujeta a las mismas condiciones de prelación, derechos económicos y distribución de flujos que los tokens adquiridos por terceros, conforme lo establecido en el presente Documento de Información Relevante (DIR).</p> <p>Adicionalmente, se emiten 700 tokens adicionales, equivalentes al 20% del monto base, los cuales serán destinados a una reserva de tesorería bajo custodia del Emisor. Estos tokens podrán ser colocados progresivamente durante la vida de la emisión, exclusivamente en caso de requerirse capital adicional para completar o fortalecer el desarrollo del proyecto Jaguey 128.</p> <p>La suma total de tokens emitidos está compuesta por: i) 3,500 tokens correspondientes al financiamiento base, ii) 350 tokens por comisión de desarrollo, y iii) 700 tokens como reserva de tesorería.</p> <p>Para información detallada sobre la metodología de cálculo del valor total de la emisión, se recomienda consultar la Sección 17 del presente Documento de Información Relevante (DIR).</p>
<p>Activos Subyacentes Relacionados</p>	<p>El activo subyacente de la emisión del token \$JAGUEY128 está constituido por la cesión de los derechos económicos a favor de los tokenholders (ver anexo 9) sobre el 100% de las rentas obtenidas y los flujos financieros futuros generados por el desarrollo, ejecución, y comercialización y venta de los sesenta (60) apartamentos y ciento diez (110) parqueos que integran el proyecto inmobiliario JAGUEY 128, ubicado en Playa El Jaguey, El Salvador. Estos flujos representan los derechos económicos a los que acceden los tenedores del token, quienes participaran directa y</p>

	<p>proporcionalmente en la totalidad de las rentas obtenidas o flujos financieros futuros generados, cuya distribución están regulada bajo reglas claras de prelación según lo establecido en este Documento de Información Relevante.</p> <p>Los tenedores de los tokens \$JAGUEY128 tendrán el derecho a percibir los beneficios económicos generados por las rentas obtenidas producto de la venta de los apartamentos y parqueos, una vez deducidos todos los costos y gastos asociados al desarrollo, ejecución y comercialización del proyecto. Asimismo, dichos beneficios se calcularán netos de los costos operativos del Emisor, así como de los gastos regulatorios y administrativos vinculados a la estructuración y mantenimiento de la emisión.</p> <p>Los ingresos brutos del proyecto comprenden el total efectivamente recibido por el Emisor derivado de contratos de promesa de compraventa, ventas directas, planes de financiamiento ofrecidos a compradores, así como cualquier otro instrumento lícito de monetización asociado a las unidades habitacionales del proyecto.</p> <p>A efectos de calcular los ingresos netos distribuibles, se deducirán del total de ingresos los costos directamente atribuibles al desarrollo del proyecto, incluyendo: adquisición e integración del terreno (cuando aplique), materiales de construcción, contratación de mano de obra, permisos y licencias legales, gastos administrativos, honorarios profesionales, gastos financieros, costos de diseño, ingeniería, dirección técnica y demás egresos operativos imprescindibles para la ejecución, finalización y comercialización del proyecto inmobiliario.</p> <p>No podrán deducirse otros conceptos distintos a los antes mencionados, salvo aquellos que, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), deban reconocerse como</p>
--	---

	<p>costos directa y necesariamente atribuibles al proyecto, circunstancia que deberá ser revelada en los informes de transparencia financiera del Emisor</p> <p>Este esquema asegura que los tenedores de tokens \$JAGUEY128 participen de manera directa en los resultados económicos reales del proyecto, alineando sus intereses con el desempeño operativo y comercial del desarrollo.</p> <p><i>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 en relación al proyecto. En virtud de esta estructura, el cumplimiento de los derechos económicos de los tenedores de tokens \$JAGUEY128 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.</i></p> <p>Como parte del mecanismo de respaldo jurídico y operativo, el Emisor realiza una cesión de derechos económicos sobre los flujos financieros futuros del proyecto a favor los tokenholders, representados por el Fintech Américas, S.A. de C.V. en su calidad de Administrador de la Emisión, quien deberá de actual en calidad de custodio y responsable fiduciario de los intereses de los inversionistas. El Contrato de Cesión de Derechos Económicos permanecerá vigente durante toda la vida de la emisión, asegurando que los derechos económicos de los tenedores de los tokens \$JAGUEY128 estén protegidos hasta el cumplimiento total de las obligaciones financieras establecidas en la oferta pública.</p> <p>Dicha cesión comprende los derechos económicos asociados a los flujos del proyecto inmobiliario, incluyendo pagos parciales, saldos pendientes,</p>
--	---

	<p>penalidades contractuales e intereses generados por excedentes de caja. Esta cesión no limita el derecho del Emisor a estructurar financiamiento adicional garantizado con el inmueble. Todo lo anterior se formaliza conforme a lo dispuesto en el Anexo 9 de este DIR.</p>
<p>Plazo de la emisión y su estructuración</p>	<p>Plazo total de la emisión El plazo total de la emisión será de tres (3) años, contados a partir de la fecha de habilitación de la oferta pública. Durante este período, el mercado primario permanecerá abierto, permitiendo al Emisor realizar colocaciones sucesivas de tokens conforme a las necesidades de capital del proyecto y al cronograma operativo previsto. Los tokens \$JAGUEY128 estarán sujetos a un plazo mínimo de permanencia de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de inicio de la oferta pública.</p> <p>Compra inicial por parte de los Accionistas del Emisor Simultáneamente a la habilitación de la oferta pública, los accionistas del Emisor, a título personal, adquirirán con recursos propios mil (1,000) tokens \$JAGUEY128 en condición plena de derechos económicos, de forma proporcional a su participación en el capital accionario del Emisor.. Esta adquisición tiene como propósito ejecutar la promesa de compraventa del terreno y garantizar el inicio del proyecto. Con ello, se establece una base financiera sólida para la emisión, asegurando el cumplimiento de los requisitos mínimos necesarios para su desarrollo - principalmente la adquisición del terreno. Además, esta inversión inicial por parte de los accionistas representa una exposición financiera real de éstos, alineando sus intereses con los de los demás tenedores de tokens y reforzando el compromiso colectivo con el éxito del proyecto.</p> <p>Ventana de Venta y condición de efectividad La emisión estará sujeta al cumplimiento de una Colocación Mínima con Terceros Independientes, equivalente a al menos mil setecientos cincuenta (1,750) tokens, por un valor nominal de UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS</p>

	<p>ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,750,000.00). Este umbral deberá alcanzarse dentro de los primeros tres (3) meses calendario contados desde la fecha de habilitación de la oferta pública (la “Ventana de Venta”). Los tokens adquiridos por el Emisor —incluyendo la compra inicial de 1,000 tokens por parte de los Accionistas del Emisor— no serán considerados para efectos del cumplimiento de esta Colocación Mínima.</p> <p>En caso de no alcanzarse esta “Colocación Mínima”, la emisión será anulada y todos los fondos serán reembolsados a los inversionistas sin penalidad, comisión ni retención alguna según lo establecido en la sección 18 de este Documento de Información Relevante. En caso de alcanzarse la Colocación Mínima, mas no la colocación total de los 3,500 tokens durante la Ventana de Venta, el Emisor se obliga a adquirir los tokens no colocados al cierre del período, esto para efectos de garantizar la adecuada capitalización para el desarrollo del proyecto.</p> <p>En caso de que no se alcance dicha Colocación Mínima en el plazo establecido, la emisión no continuará su curso, el 100 % de los tokens emitidos serán retirados de circulación y eliminados (“quemados”), y los fondos aportados por los inversionistas serán reembolsados en una proporción 1:1 mediante la plataforma del Administrador, sin comisión, penalidad ni retención alguna.</p> <p>Inversión obligatoria de los Accionistas del Emisor en caso de colocación parcial</p> <p>En caso de que, al cierre de la Ventana de Colocación Mínima de tres (3) meses, se haya alcanzado el monto mínimo viable de la emisión pero aún exista un remanente de tokens no colocados respecto del total autorizado en el mercado (3,500 tokens), los accionistas del Emisor, a título personal y de forma proporcional a su participación en el capital accionario se obligan a adquirir la totalidad de dichos tokens no colocados dentro de un plazo máximo de treinta (30) días calendario. Esta recompra no implicará cancelación ni quema de los tokens, los cuales podrán</p>
--	---

	<p>mantenerse por los accionistas como parte de sus inversiones personales, utilizarlos para operaciones de liquidez o eventualmente ser negociados en el mercado secundario conforme a los términos establecidos en este Documento.</p> <p>Tokens de Tesorería</p> <p>Una vez alcanzada la Colocación Mínima, el Emisor podrá mantener en reserva un portafolio de hasta setecientos (700) tokens \$JAGUEY128, acuñados pero no colocados en el mercado primario. Mientras permanezcan en esta condición, dichos tokens no generan rendimientos, no otorgan derechos económicos y no participan en la distribución de flujos.</p> <p>En caso de ser posteriormente habilitados para su colocación en el mercado primario, estos tokens ingresarán en igualdad de condiciones respecto de los demás tokens en circulación, participando pro rata en los derechos económicos y flujos generados por el proyecto. Su incorporación al universo circulante producirá la correspondiente dilución proporcional entre los tenedores existentes.</p> <p>Ventanas de Venta Sucesivas y recompras de los Tokens de tesorería</p> <p>Cada vez que el Emisor decida habilitar tokens de tesorería para colocación, se abrirá una Ventana de Venta de un (1) mes calendario. Si al finalizar ese período los tokens liberados no se han colocado total o parcialmente, los Accionistas del Emisor deberán adquirir el remanente dentro de un plazo máximo de treinta (30) días calendario. Los tokens adquiridos podrán conservarse en el portafolio activo de cada Accionista, sin necesidad de cancelación y quedarán habilitados para su posterior negociación en el mercado secundario.</p> <p>Mercado secundario</p> <p>A partir del mes trece (13) contado desde el inicio de la emisión, los tokens \$JAGUEY128 podrán ser libremente negociados en un mercado secundario autorizado, sujeto al cumplimiento de los requisitos regulatorios</p>
--	--

	<p>aplicables. El Emisor podrá participar activamente en dicho mercado, incluyendo la figura de creador de mercado (“Market Maker”) para fomentar la liquidez del instrumento.</p> <p>Opción de recompra por parte del Emisor</p> <p>Durante la vigencia de la emisión, y a partir del mes trece (13), el Emisor podrá ejercer, de forma anual, una opción de recompra parcial o total de los tokens en circulación. Esta recompra será evaluada según criterios estratégicos internos y se ejecutará con base en el valor del activo neto del proyecto, deducido el pasivo registrado en libros al cierre del ejercicio contable inmediatamente anterior, conforme a lo dispuesto en este DIR.</p> <p>El Emisor se reserva el derecho de acuñar o eliminar tokens exclusivamente en los casos en que existan razones debidamente justificadas por motivos de seguridad tecnológica, integridad del protocolo o cumplimiento de requerimientos legales formalmente documentados.</p>
Importe mínimo de la emisión (“Colocación Mínima”)	<p>La emisión de tokens \$JAGUEY128 estará sujeta al cumplimiento de una Colocación Mínima, definida como la colocación efectiva de al menos mil setecientos cincuenta (1,750) tokens, equivalentes a UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,750,000.00), 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”).</p> <p>Este umbral deberá cumplirse exclusivamente a través de adquisiciones realizadas por Terceros Independientes del Emisor, sin que puedan computarse para este efecto las participaciones retenidas por el propio Emisor (Tokens de Tesorería) y la Inversión Inicial realizada por sus Accionistas. La finalidad de esta disposición es asegurar que la emisión cuente con una validación efectiva del mercado desde su etapa inicial. Los fondos obtenidos a partir de la colocación mínima de la emisión serán destinados prioritariamente al pago de la contraprestación correspondiente a la adquisición del terreno sobre el cual se desarrollará el</p>

	<p>proyecto JAGUEY 128. Esta aplicación inicial de recursos asegura la consolidación del activo base y constituye un hito clave para el inicio formal del desarrollo.</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 Comisión Nacional de Activos Digitales (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 14), 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, 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>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>
--	---

<p>Plazo Mínimo de Permanencia</p>	<p>Los tokens \$JAGUEY128 estarán sujetos a un plazo mínimo de permanencia de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de inicio de la oferta pública.</p> <p>Durante dicho período, los tokens no podrán ser redimidos ni recomprados por el Emisor, ni podrán ser objeto de transferencia, cesión o negociación en mercados secundarios, salvo en los supuestos excepcionales previstos en este DIR o por mandato de autoridad competente. Esta restricción tiene por objeto preservar la integridad de la estructura de financiamiento durante la fase inicial del proyecto, asegurar una colocación efectiva con terceros y garantizar la consolidación de los recursos necesarios para el desarrollo del activo subyacente.</p> <p>Finalizado el plazo mínimo de permanencia, y a partir del mes trece (13), los tokens podrán acceder a mecanismos de recompra por parte del Emisor — 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.</p>
<p>Ventana de Colocación Mínima y Ventanas de Venta</p>	<p>Ventana de Colocación Mínima</p> <p>La Ventana de Colocación Mínima 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 mediante una primera colocación efectiva.</p> <p>Durante esta ventana, el Emisor podrá colocar hasta tres mil quinientos (3,500) tokens destinados al financiamiento base del proyecto, por un valor agregado de hasta TRES MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$3,500,000.00). Adicionalmente, se mantendrá una asignación a los Accionistas del emisor equivalente a trescientos cincuenta (350) tokens como sweat equity, no disponibles al público.</p> <p>Para que la emisión pueda continuar su curso, será</p>

	<p>indispensable colocar al menos mil setecientos cincuenta (1,750) tokens, equivalentes a UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,750,000.00) durante esta ventana. La participación de los Accionistas del Emisor o la asignación de tokens internos no computará para este umbral.</p> <p>En caso de alcanzarse la Colocación Mínima, mas no la colocación total de los 3,500 tokens durante la Ventana de Venta, los Accionistas del Emisor se obligan a adquirir los tokens no colocados dentro de un plazo máximo de treinta (30) días calendario. No procederá la cancelación ni eliminación (“quema”) de los tokens emitidos.</p> <p>Inversión obligatoria de los Accionistas del Emisor Desde el momento de habilitación de la oferta pública, los accionistas del Emisor, a título personal y con recursos propios, realizarán una inversión inicial equivalente a mil (1,000) tokens, de forma proporcional a su participación en el capital accionario del Emisor. Esta adquisición tiene como propósito ejecutar la promesa de compraventa del terreno y garantizar el inicio del proyecto. Con ello, se establece una base financiera sólida para la emisión, asegurando el cumplimiento de los requisitos mínimos necesarios para su desarrollo - principalmente la adquisición del terreno. Además, esta inversión inicial por parte de los accionistas representa una exposición financiera real de éstos, alineando sus intereses con los de los demás tenedores de tokens y reforzando el compromiso colectivo con el éxito del proyecto.</p> <p>Ventanas de Venta sucesivas Superado el umbral mínimo de colocación, el Emisor podrá efectuar nuevas colocaciones primarias durante todo el plazo de la emisión, conforme a sus necesidades de capital.</p> <p>Cada vez que el Emisor decida habilitar tokens provenientes de su portafolio de tesorería —hasta un máximo de setecientos (700) tokens adicionales— se</p>
--	---

	<p>abrirá una Ventana de Venta de un (1) mes calendario. Durante dicho período, los tokens habilitados podrán ser adquiridos por nuevos inversionistas bajo las mismas condiciones jurídicas y económicas aplicables a los tokens previamente colocados en el mercado primario.</p> <p>Si al cierre de la Ventana de Venta los tokens habilitados no han sido colocados en su totalidad, el Emisor, a través de sus Accionistas, estará obligado a recomprar el remanente dentro de un plazo máximo de treinta (30) días calendario. Los tokens así recomprados ingresarán al Portafolio Activo de cada uno de los Accionistas del Emisor, gozando de plenos derechos económicos y quedando habilitados para su eventual negociación en el mercado secundario.</p> <p>Precio de emisión único Todos los tokens ofrecidos durante la colocación primaria, ya sea en la Ventana de Colocación Mínima 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>Para mayor información consultar la sección 18 de este DIR.</p>
<p>Tokens de Tesorería</p>	<p>Como parte de la arquitectura financiera de la emisión, el Emisor ha reservado un portafolio de hasta setecientos (700) tokens \$JAGUEY128 en calidad de tokens de tesorería, los cuales serán acuñados desde el inicio de la oferta pública pero permanecerán inmovilizados y sin colocar mientras conserven tal condición. Estos tokens constituyen un mecanismo flexible de acceso a capital adicional, conforme a la evolución de las necesidades del proyecto.</p> <p>Condición jurídica y económica Mientras los tokens permanezcan en tesorería, no otorgan derecho alguno sobre los flujos financieros del</p>

proyecto, no acumulan rendimientos ni participan en la distribución económica definida en este Documento de Información Relevante. Tampoco confieren ningún otro derecho asociado a los tokens colocados en el mercado primario. Su estatus es neutral y no genera dilución sobre los tenedores activos hasta el momento de su colocación efectiva.

Liberación al mercado primario

El Emisor podrá, en cualquier momento durante el plazo de vigencia de la emisión, habilitar los tokens desde el portafolio de tesorería para colocarlos en el mercado primario, con el fin de captar recursos adicionales. Cada habilitación activará automáticamente una nueva Ventana de Venta con duración de un (1) mes calendario, contados a partir de la fecha de notificación pública de la habilitación, para permitir su colocación efectiva entre terceros inversionistas.

Obligación de colocación y adquisición

Si al finalizar la Ventana de Venta los tokens habilitados desde tesorería no hubieren sido colocados en su totalidad, los Accionistas del Emisor estarán obligados a adquirir el remanente dentro de un plazo máximo de treinta (30) días calendario. Los tokens recomprados ingresarán al Portafolio Activo de cada Accionista del Emisor con la totalidad de derechos económicos inherentes a los tokens colocados, y quedarán habilitados para su eventual negociación en el mercado secundario autorizado.

Dilución y participación proporcional

Una vez colocados en el mercado primario, los tokens provenientes de tesorería adquieren plena equivalencia jurídica y económica respecto de los demás tokens en circulación. Esto incluye su participación pro rata en la distribución de rentas y flujos futuros, en igualdad de condiciones y conforme al mecanismo de prelación y temporalidad establecido en este Documento. *Mientras permanezcan en el portafolio de tesorería, no generarán ni devengarán derechos económicos ni participación alguna en los flujos del proyecto.*

	<p>Transparencia y trazabilidad</p> <p>La existencia, estado y movimientos de los tokens de tesorería 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>Para mayor información hacer referencia a la sección 18 de este DIR.</p>
<p>Participación Inicial de los Accionistas del Emisor en Concepto de Comisión de Desarrollo o "Sweat Equity"</p>	<p>Como parte de la estructura de esta emisión, los accionistas del Emisor, a título personal y de forma proporcional a su participación en el capital accionario, conservarán en su propiedad un total de trescientos cincuenta (350) tokens \$JAGUEY128, en concepto de Comisión de Desarrollo o "sweat equity".</p> <p>Esta participación reconoce y remunera el esfuerzo, tiempo, conocimiento técnico, gestión operativa y capital intelectual aportado por los Accionistas del Emisor a través de la sociedad, durante la fase previa al lanzamiento del proyecto, incluyendo: la conceptualización del desarrollo inmobiliario, la negociación del terreno junto con sus permisos, planificación arquitectónica, estructuración financiera, y la preparación de la oferta pública.</p> <p>El <i>sweat equity</i> constituye una forma legítima y transparente de alineación de intereses entre los Accionistas del Emisor y los inversionistas, al garantizar que el promotor del proyecto tenga una participación directa en el éxito financiero de la emisión y en la valorización del activo subyacente. Esta participación no representa un desembolso en efectivo por parte del Emisor, pero está sujeta a las mismas condiciones de prelación y distribución de flujos que los tokens adquiridos por terceros, según lo establecido en este DIR.</p> <p>La asignación de tokens bajo esta modalidad se encuentra sujeta a mecanismos de trazabilidad e inmovilización inicial durante el plazo mínimo de</p>

	<p>permanencia, conforme a las disposiciones aplicables al resto de los tokens en circulación, a fin de preservar la equidad y estabilidad de la emisión.</p> <p>Para mayor información hacer referencia a la sección 18 de este DIR.</p>
<p>Valor mínimo de negociación</p>	<p>El valor mínimo de participación en la oferta primaria de tokens \$JAGUEY128 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 JAGUEY 128, conforme a las condiciones estipuladas en este Documento de Información Relevante (DIR).</p> <p>Este umbral aplica únicamente para la colocación primaria efectuada a través de la plataforma del Administrador. No obstante, dentro del mercado secundario, los Proveedores de Servicios de Activos Digitales (PSAD) que colaboren en la distribución de esta emisión podrán establecer, bajo sus propios términos operativos, montos mínimos 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>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 Documento de Información Relevante (DIR).</p>
<p>Valor máximo de negociación</p>	<p>El valor máximo de participación en la oferta primaria de tokens \$JAGUEY128 corresponde a la totalidad de los tokens disponibles para adquisición por inversionistas terceros, equivalente a cuatro mil doscientos (4,200) tokens, con un valor total de</p>

	<p>CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$4,200,000.00).</p> <p>Este total excluye los trescientos cincuenta (350) tokens asignados como sweat equity, los cuales no están disponibles para negociación en el mercado primario.</p> <p>Dentro de estos 4,200 tokens:</p> <ul style="list-style-type: none">• Hasta tres mil quinientos (3,500) tokens corresponden al financiamiento base del proyecto, y estarán disponibles durante la Ventana de Colocación Mínima de tres (3) meses.• Hasta setecientos (700) tokens podrán ser habilitados gradualmente por el Emisor como parte de su portafolio de tesorería, en una o varias ventanas de colocación sucesivas a lo largo del plazo de la emisión. <p>En caso de colocación parcial, los tokens no adquiridos dentro de la Ventana de Colocación Mínima serán adquiridos por el Emisor y podrán mantenerse como parte de su portafolio activo para eventual negociación posterior.</p> <p>Adicionalmente, los Proveedores de Servicios de Activos Digitales (PSAD) podrán establecer, bajo sus propias políticas de gestión de riesgo y cumplimiento, límites máximos de adquisición distintos o adicionales para los inversionistas que canalicen su participación a través de dichas plataformas, siempre que estos no contravengan las condiciones generales de la presente emisión ni el marco regulatorio aplicable.</p> <p>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 Documento de</p>
--	--

	Información Relevante (DIR).
Colocación Máxima	Hasta por el total de la emisión.
Opción de recompra (Call option)	<p>El Emisor tendrá la facultad de ejercer, a su discreción, una opción de recompra parcial o total de los tokens \$JAGUEY128 en circulación, una vez transcurrido el plazo mínimo de permanencia de doce (12) meses. Esta opción podrá ejercerse a partir del mes trece (13) y en cualquier momento posterior dentro del período de vigencia de la emisión, siempre y cuando no haya vencido el plazo contractual de tres (3) años.</p> <p>Las condiciones y criterios para el ejercicio de esta facultad son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fraccionamiento: La recompra podrá realizarse sobre una parte o la totalidad de los tokens en circulación, de conformidad con la disponibilidad de flujos y las estrategias de gestión del Emisor. • Asignación proporcional: En caso de recompras parciales, la asignación de los tokens objeto de recompra se realizará de forma proporcional (pro rata) entre los tenedores existentes, según su participación relativa al momento de la notificación. • Valor de recompra: El precio de recompra no será igual al valor nominal del token. En su lugar, se calculará con base en el valor del activo neto del proyecto, deducido el pasivo contable registrado en libros, determinado a partir de los estados financieros auditados del ejercicio anterior o, en su defecto, mediante valoración razonable conforme a principios contables generalmente aceptados. • Notificación previa: El Emisor deberá comunicar formalmente su intención de ejercer la recompra con una antelación mínima de treinta (30) días calendario y máxima de sesenta (60) días calendario antes de la fecha efectiva de ejecución. La notificación se realizara a través de la plataforma de Fintech Américas, S.A. de C.V.

	<p>Adicionalmente, el emisor deberá enviar un aviso formar a la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) indicando los términos de la recompra y los procedimientos adoptados.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. Bajo ninguna circunstancia podrá utilizarse para este fin la porción de flujos asignada a los tokenholders según el esquema de distribución vigente. <p>Complementariedad con el mercado secundario: El ejercicio de esta opción no restringe la posibilidad de que los tokens \$JAGUEY128 sean libremente negociados en el mercado secundario. El Emisor podrá participar en dicho mercado como actor comprador, incluyendo la adquisición de tokens que previamente haya recomprado y mantenido como parte de su portafolio activo. Estas adquisiciones deberán realizarse bajo condiciones de mercado, con libre determinación del precio y sin que ello constituya ejercicio formal de la opción de recompra descrita en este apartado.</p> <p>Para mayor información consultar la sección 18 de este DIR.</p>
Uso de Fondos	<p>Los fondos recaudados durante la colocación primaria de los tokens \$JAGUEY128 serán liberados al Emisor únicamente después de haberse cumplido la Colocación Mínima establecida en este Documento de Información Relevante (DIR), y conforme a los procedimientos definidos por el Administrador de la Emisión, quien actuará como custodio de los recursos hasta su desembolso autorizado.</p> <p>Destino Autorizado de los Fondos Los fondos podrán ser utilizados por el Emisor exclusivamente para los siguientes fines relacionados con el desarrollo del proyecto JAGUEY 128:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Compra del terreno donde se desarrollará el proyecto y gastos relacionados a su adquisición. • Costos directos de construcción y ejecución de obra. • Adquisición de materiales e insumos de obra. • Contratación de mano de obra y servicios profesionales técnicos. • Gastos de permisos, licencias y cumplimiento normativo. • Gastos operativos asociados a la comercialización del proyecto. • Gastos relacionados con la tokenización y administración de la emisión. • Gastos financieros incluyendo intereses y comisiones por desembolso. • Inversiones temporales de corto plazo en instrumentos financieros de bajo riesgo y alta liquidez, tales como instrumentos calificados con grado AAA u otros equivalentes, siempre que no comprometan la disponibilidad inmediata de los recursos. <p>Asimismo, el Emisor podrá transferir los fondos liberados a una cuenta bancaria de su titularidad, destinada exclusivamente al manejo del proyecto JAGUEY 128, separada del resto de sus operaciones y sujeta a fiscalización en cualquier momento por parte del Administrador.</p> <p>Obligaciones del emisor</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se emitirán informes trimestrales sobre el uso de los fondos recaudados mediante la colocación del token \$JAGUEY128, con acceso para los inversionistas. • Se presentarán estados financieros del proyecto de forma trimestral, incluyendo detalle del avance de obra, comercialización y situación financiera. • Se realizarán auditorías financieras externas cada doce meses, a cargo de una firma independiente designada por la Junta General de Accionistas de Jaguey 128, S.A. de C.V.
--	--

	<p>Prohibiciones y Resguardos</p> <p>El Emisor no podrá utilizar los fondos en actividades ajenas al desarrollo del proyecto, ni destinarlos al pago de obligaciones personales, dividendos, reembolsos a partes relacionadas o inversiones especulativas. Cualquier uso de fondos no autorizado constituirá incumplimiento sustancial de las condiciones de la emisión.</p> <p>En caso de verificarse un uso no autorizado de los fondos recaudados, 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).</p> <p>Este esquema de control garantiza que los fondos aportados por los inversionistas sean utilizados conforme a los fines previstos, asegurando una trazabilidad operativa y legal alineada con los principios de transparencia, seguridad jurídica y protección del interés colectivo de los tokenholders.</p>
Garantías del token	<p>La emisión de tokens \$JAGUEY128 no estará respaldada por una garantía real, personal ni fiduciaria, dado que no 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 JAGUEY 128, 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</p>

	<p>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>Rendimiento a Tokenholder</p>	<p>Los ingresos para los tenedores de tokens \$JAGUEY128 estarán compuestos por las rentas obtenidas o flujos netos generados por la venta de las sesenta (60) unidades habitacionales del proyecto JAGUEY 128, los cuales serán distribuidos una vez cumplida la fase de comercialización total del inventario inmobiliario o transcurridos los treinta y seis (36) meses de vigencia de la emisión, lo que ocurra primero.</p> <p>A diferencia de los instrumentos financieros tradicionales, esta emisión no establece una tasa de interés fija ni garantiza un rendimiento mínimo, dado que el retorno para los inversionistas está directamente vinculado al desempeño operativo y financiero real del proyecto. Esta estructura busca alinear los incentivos entre el Emisor y los tokenholders, otorgando mayor potencial de rentabilidad en función del éxito comercial de la iniciativa inmobiliaria.</p> <p>Distribución de Flujos</p> <p>La distribución de los flujos a los tenedores de tokens \$JAGUEY128 se regirá por un esquema de prelación, en el cual los rendimientos se asignarán únicamente una vez satisfechas todas las obligaciones financieras y operativas del proyecto, incluyendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pago de obligaciones bancarias, incluyendo capital e intereses de préstamos suscritos por el Emisor para financiar el proyecto. • Gastos comerciales, comisiones de venta, mercadeo y canales de distribución. • Pagos a proveedores, contratistas y demás terceros involucrados en el diseño, urbanización, construcción y ejecución del proyecto. • Gastos administrativos y legales directamente asociados al proyecto. • Pago de intereses y comisiones relacionadas a otras fuentes de financiamiento no tokenizadas.

	<p>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 Documento de Información Relevante (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.'</p> <p>Plataforma y Mecanismo de Pago</p> <p>La distribución de rendimientos será canalizada a través de Fintech Americas, S.A. de C.V., entidad registrada como Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) ante la Comisión Nacional de Activos Digitales (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.</p> <p>Rendimiento Máximo</p> <p>Dado que el instrumento representa una participación en flujos variables, no se establece un rendimiento máximo nominal o contractual. No obstante, el retorno efectivo para los tokenholders estará determinado por los excedentes netos que genere el proyecto al finalizar su ciclo operativo. Cualquier simulación de retorno o benchmark proyectado tendrá un carácter ilustrativo y no vinculante, debiendo ser evaluado por el inversionista conforme a sus propios criterios de riesgo y expectativas de retorno.</p>
<p>Comerciabilidad y Mercado Secundario</p>	<p>Transcurrido el plazo mínimo de permanencia de doce (12) meses, los tokens \$JAGUEY128 serán plenamente negociables en un mercado secundario autorizado, sujeto a la disponibilidad de infraestructura tecnológica y al cumplimiento de la normativa aplicable, en especial las disposiciones emitidas por la Comisión Nacional de</p>

	<p>Activos Digitales (CNAD).</p> <p>En este mercado, los inversionistas podrán realizar operaciones de compraventa directa con terceros, bajo condiciones de libre formación de precios. El valor de mercado del token será variable y reflejará las expectativas del ecosistema respecto al desempeño del proyecto subyacente, por lo que podrá diferir del valor de emisión o de los precios establecidos en ejercicios de recompra.</p> <p>La participación del Emisor en el mercado secundario estará sujeta a condiciones de equidad, transparencia y trazabilidad. En ningún caso podrá utilizar flujos asignados contractualmente a los tokenholders para financiar adquisiciones en el secundario, ni inducir recompra mediante incentivos no revelados o mecanismos que distorsionen el funcionamiento del mercado.</p> <p>El registro y liquidación de operaciones se realizará a través de Fintech Americas, S.A. de C.V., o de otros Proveedores de Servicios de Activos Digitales (PSAD) debidamente autorizados. Estas entidades garantizarán la custodia de los tokens, la seguridad de las transacciones y el cumplimiento de los procedimientos de identificación y prevención de lavado de activos mediante mecanismos descentralizados e infraestructura blockchain.</p>
<p>Moneda de Negociación</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dólares de los Estados Unidos de América. • Monedas Estables autorizadas y disponibles dentro de la plataforma de comercialización (USDT y USDC). <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</p>

	<p>custodiados de conformidad con las políticas internas del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (Anexo 14), 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>Derechos, beneficios y restricciones</p>	<p>Los titulares de tokens \$JAGUEY128 gozarán de los siguientes derechos económicos y contractuales, en virtud de su participación en la presente emisión:</p> <p>Derechos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Participación en la Rentas Obtenidas y Flujos Netos del Proyecto: Derecho a recibir una porción proporcional (pro rata) de las rentas obtenidas y los flujos netos efectivamente percibidos por el proyecto JAGUEY 128, conforme al esquema de distribución, prelación y temporalidad establecido en este Documento de Información Relevante (DIR). Estos flujos derivan principalmente de la comercialización de las unidades residenciales, así como de otras fuentes legítimas de monetización del activo subyacente. <ul style="list-style-type: none"> ○ Rentas Obtenidas: Se entenderán como los ingresos derivados de la comercialización de las unidades residenciales (apartamentos y parques) del Proyecto JAGUEY 128, ○ Flujos Netos Efectivamente Percibidos: se entenderán como el resultado de deducir de las Rentas Obtenidas los costos y gastos directamente atribuibles al desarrollo, ejecución y comercialización del Proyecto, incluyendo costos de construcción, urbanización, permisos, licencias, gastos administrativos, honorarios, costos financieros atribuibles y comisiones de venta, de acuerdo con el esquema de prelación establecido en el presente DIR. • Acceso a Mercado Secundario: Facultad de transferir, vender o ceder los tokens a terceros a partir del mes trece (13), una vez cumplido el plazo

	<p>mínimo de permanencia. 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">• Derecho a Información: 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.• 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 y bajo el valor contable del activo neto, deducido el pasivo registrado en libros. <p><i>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 \$JAGUEY128 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.</i></p> <p>Beneficios</p> <ul style="list-style-type: none">• Exposición a un Proyecto Inmobiliario con Potencial Turístico: Participación en una estructura de inversión respaldada por activos reales — apartamentos junto con sus parqueos en una zona costera de alto valor estratégico— con potencial de valorización tanto en flujo como en capital.
--	---

	<ul style="list-style-type: none">• 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. <p>Restricciones</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 \$JAGUEY128 no confiere derechos políticos, de voto ni participación directa en la toma de decisiones del Emisor ni en su estructura societaria.• Restricción durante el Plazo Mínimo de Permanencia: Durante los primeros doce (12) meses desde el inicio de la oferta pública, los tokens estarán sujetos a inmovilización operativa. No podrán transferirse ni negociarse en mercado secundario durante este período.• Dilución proporcional por habilitación de tokens de tesorería: En caso de que el Emisor decida habilitar tokens desde el portafolio de tesorería, los tokens así incorporados al mercado primario pasarán a formar parte del universo de tokens en circulación. En ese momento, los tenedores previamente activos experimentarán una dilución proporcional de su participación económica,
--	---

	<p>derivada del aumento en el número total de tokens con derechos. Dicha dilución no afecta los derechos adquiridos ni altera la naturaleza indivisible de cada token, sino que responde al mecanismo de participación pro rata establecido en la sección “Unidad del Token”. Una vez colocados, los tokens provenientes de tesorería gozan de plena equivalencia jurídica y económica respecto de los demás tokens en circulación, participando en igualdad de condiciones en la distribución de rentas y flujos futuros.</p>
<p>Contrato inteligente y tecnología a utilizar</p>	<p>Standar ERC-20F - Contract Address Token \$JAGUEY128</p> <p>https://amoy.polygonscan.com/address/Oxd357C5A4E1A019E9776E365982266eB8d80f9390</p> <p>https://amoy.polygonscan.com/token/Oxd357C5A4E1A019E9776E365982266eB8d80f9390</p> <p>Contract Address Allowlist</p> <p>https://amoy.polygonscan.com/address/0x9b8db a8F1cA93EEB99347625da0f5989C7C4c214</p> <p>Los contratos inteligentes utilizados en esta emisión están desplegados en la blockchain de Polygon, y siguen 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 las operaciones críticas, tales como la emisión de tokens y la gestión de permisos.</p> <p>Para garantizar un entorno seguro y controlado, se ha implementado un contrato Allowlist, que gestiona y controla quiénes pueden interactuar con el token \$JAGUEY128. Esto asegura que solo los participantes autorizados puedan realizar transacciones con los tokens, proporcionando un nivel adicional de seguridad</p>

	<p>y confianza en la emisión.</p> <p>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 asegurar la correcta distribución de los flujos financieros.</p> <p>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.</p> <p>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 asegura 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 garantizar una interacción controlada con los contratos inteligentes.</p>
<p>Restricciones de venta y comerciabilidad</p>	<p>Las restricciones de venta están diseñadas para cumplir con todos los lineamientos regulatorios, al igual que garantizar 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</p>

	<p>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, asegurando 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 \$JAGUEY128. 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 intercambiados en las Ventanas de Distribución y Actualización del Valor Razonable.</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>
<p>Convertibilidad de los Tokens</p>	<p>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 \$JAGUEY128 a través del Mercado Secundario.</p>
<p>Comisiones aplicables</p>	<p>Los inversionistas no asumirán costos ni comisiones al adquirir los Tokens \$JAGUEY128 en el mercado primario, ni por la administración de la emisión. No obstante, estarán sujetos a:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Comisiones por el intercambio de moneda estable. - Comisiones por participar en el mercado secundario. - Comisiones y recargos asociados a transferencias bancarias entre los inversionistas y Fintech Americas, S.A. DE C.V.
Términos y Condiciones	<p>Los términos y condiciones de los Tokens \$JAGUERY128 estarán disponibles en la plataforma de comercialización de Fintech Americas, S.A. DE C.V. Adicionalmente, se incluyen en este documento como Anexo 10.</p>
Principales Leyes que son aplicables a la emisión.	<p>Leyes de la República de El Salvador:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constitución de la República. - Ley de Emisión de Activos Digitales - Código de Comercio - Código Civil - Código Tributario - Ley del Impuesto sobre la Renta - Ley para la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios - Ley del Registro de Comercio - Ley del Registro de Garantías Mobiliarias - Ley de Protección de Datos Personales - Reglamento de Registro de Emisores y Emisiones Públicas y Privadas

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 del proyecto, 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 (DIR) 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 \$JAGUEY128.

PARTICIPANTES

Emisor	
Nombre	JAGUEY 128, S.A. DE C.V.
Dirección	9ª Calle Poniente Bis. #354, 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	0623-210425-101-3
Sitio Web	https://jaguey128.com/
Teléfono	+503 2555-2100
Correo electrónico del contacto designado	administracion@jaguey128.com

Proveedor De Servicios De Activos Digitales	
Nombre	FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. (MONETAE)
Dirección	Avenida Las Dalías #7, Polígono 5, Urbanización San Francisco, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, El Salvador
Persona designada de Contacto	Arturo Alexander Monterrosa Rivera
Número de Identificación Tributaria	0614-300921-102-8
Sitio Web	https://www.monetae.io/
Teléfono	+503 7061 - 1888
Correo electrónico del contacto designado	contacto@monetae.io

Consultor Jurídico del Emisor	
Nombre	José Tomas Calderón González
Dirección	9a Calle Poniente Bis. #354, Colonia Escalón, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, El Salvador.
Teléfono	+503 2555-2100
Correo electrónico	Tcalderong21@outlook.com

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

Auditor Externo	
Nombre	AUDIT & CONSULTING FINANCIAL TAX S.A. DE C.V.
Dirección	1 Calle PTE. Y 79 AV Norte, Colonia Escalón, No 741, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador.
Teléfono	+503 2522-6500
Correo electrónico del contacto designado	acft.dte@acft.sv

Tabla de Contenidos

Resumen	2
Tabla de Contenidos	45
1. Glosario	47
2. Carta del Emisor	51
3. Declaración Jurada	52
4. Informe del Certificador	52
5. Descripción del Emisor	52
6. Organigrama	53
7. Proveedores de Servicios Clave	56
8. Roles y Responsabilidades de la Administración	62
9. Estados Financieros	63
10. Motivo de la Oferta Pública y Objetivo de la emisión	63
11. Conflictos de interés	65
12. Sobre el Proyecto JAGUEY 128	66
13. Descripción de Los Objetivos de la Emisión	80
14. Características de la Oferta Pública	81
15. Activo Subyacente	115
15.1 Uso de los Fondos	117
16. Garantías del Token	119
17. Determinación del Valor de la Emisión	119
18. Plazo, Estructuración, Montos Mínimos y Máximos de la Emisión	123
19. Opción de Recompra	127
20. Rendimientos, Beneficios y Derechos del Tokenholder	129
21. Proyecciones Financieras	133
22. Plataforma de Comercialización y Comercialidad del Token	136
23. Políticas de Supervisión y Control	139

24. Descripción de las Instituciones Financieras y Plataformas Digitales Utilizadas Para la Transferencia, Custodia, y liquidación de los Fondos de Fondos de la Oferta publica	140
25. Contratos Inteligentes a Usar	141
26. Tecnología a Utilizar	144
27. Flujo de los Tokens dentro de la Plataforma de Comercialización	146
28. Identificación, gestión y mitigación de riesgos	150
28.1 – Riesgos Asociados al Emisor de los Activos Digitales	150
28.2 – Riesgos Asociados a la Oferta de Activos Digitales	154
28.3 – Riesgos Asociados a los Activos Digitales	156
28.4 – Riesgos Asociados a la Ejecución del Proyecto	158
28.5 – Riesgos Asociados a la Tecnología Utilizada	162
29. Resolución de Disputas	164
30. Tratamiento de Datos Personales	165
31. Régimen Tributario	165
32. Descargo de Responsabilidad	166
33. Canales de Comunicación	167
34. Anexos	168

1. 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 \$JAGUEY128. Estas definiciones no pretenden servir como asesoramiento legal. Para obtener orientación o asesoramiento específico, se recomienda consultar a un asesor financiero calificado.

- **Emisor:** JAGUEY 128, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse JAGUEY 128, S.A. DE C.V.; en adelante también referido como “JAGUEY 128”, o “Emisor”.
- **Terceros Independientes:** Persona Natural o Jurídica, distinta al Emisor, que realiza una inversión por la cual compra tokens de la oferta publica \$JAGUEY128.
- **Plazo de la emisión:** La emisión tiene un plazo de 36 meses (3 años).
- **Emisión:** Proceso de estructuración, creación y oferta de Tokens
- **Token:** Representación digital de un activo o derecho en una tecnología de contabilidad distribuida. En el contexto de este documento, Token se refiera a \$JAGUEY128.
- **Activo Digital:** Representación digital de un activo que puede almacenarse y transferirse electrónicamente usando tecnología de registro distribuido o blockchain.
- **Activo Subyacente:** El activo subyacente de la emisión de tokens \$JAGUEY128 es un contrato de cesión de los derechos económicos a favor de los tokenholders sobre el 100% de las rentas obtenidas y los flujos financieros futuros generados por el desarrollo, ejecución, y comercialización y venta de los sesenta (60) apartamentos y ciento diez (110) parqueos que integran el proyecto inmobiliario JAGUEY 128, ubicado en Playa El Jaguey, El Salvador. Estos flujos representan los derechos económicos a los que acceden los tenedores del token, quienes participaran directa y proporcionalmente en la totalidad de las rentas obtenidas o flujos financieros futuros generados, cuya distribución están regulada bajo reglas claras de prelación según lo establecido en este Documento de Información Relevante.
- **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.
- **Tokens de Tesorería:** Tokens \$JAGUEY128 previamente acuñados por el Emisor

que no han sido colocados en el mercado primario ni asignados a terceros, y que se mantienen en reserva dentro del portafolio de tesorería. Mientras permanezcan en esta condición, dichos tokens no generan rendimientos, no otorgan derechos económicos ni políticos, y no participan en la distribución de flujos. Su habilitación está sujeta a una nueva ventana de colocación de un mes, tras la cual, si no son colocados efectivamente, deberán ser adquiridos por los Accionistas del Emisor. Una vez colocados o activados, adquieren plena equivalencia jurídica y económica respecto a los demás tokens en circulación, incluyendo derechos de participación pro rata. Estos tokens se encuentran disponibles para ser utilizados como un mecanismo flexible de acceso a capital adicional, conforme a la evolución de las necesidades del proyecto.

- **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.
- **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.
- **Mercado Secundario:** Infraestructura tecnológica autorizada mediante la cual los tokens digitales pueden ser transferidos, comprados o vendidos entre terceros, una vez transcurrido el plazo mínimo de permanencia. En el contexto de la presente emisión, el mercado secundario permite a los tenedores de tokens \$JAGUEY128 liquidar su posición de forma voluntaria, bajo condiciones de libre negociación entre las partes y sin intervención obligatoria del Emisor. El precio de compraventa será determinado exclusivamente por la oferta y la demanda. El Emisor podrá participar activamente en dicho mercado, actuando como comprador o vendedor respecto de los tokens bajo su titularidad.
- **Creación de Mercado:** Actividades realizadas por una empresa o entidad para proporcionar liquidez al mercado, asegurando que haya suficientes compradores y vendedores para facilitar las transacciones.
- **Custodio:** 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.
- **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.
- **Oferta Pública de Activos Digitales:** Propuesta técnica o comercial de activos digitales al público para su comercialización o venta.
- **Proveedor de Servicios de Activos Digitales :** Fintech Americas, S.A. DE C.V.;

También referido como “Monetae”, “Fintech Americas”, o “PSAD”.

- **Inversionista (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”.
- **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.
- **Token ERC-20:** El token ERC-20 es un estándar ampliamente utilizado en la blockchain de Ethereum, diseñado para garantizar interoperabilidad, transparencia y seguridad en la emisión y administración de activos digitales. Este estándar permite la creación de tokens que pueden integrarse fácilmente con aplicaciones y plataformas compatibles con Ethereum.
- **Colocación Mínima:** Monto mínimo que debe ser efectivamente colocado con terceros independientes durante la ventana de venta para que la emisión pueda continuar su curso. En el caso de \$JAGUEY128, asciende a mil setecientos cincuenta (1,750) tokens, por un valor nominal de UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,750,000.00)., y constituye una condición suspensiva para la liberación de fondos.
- **Sweat Equity:** Participación de los Accionistas del Emisor en la emisión, sin desembolso en efectivo, en reconocimiento de su contribución no financiera al proyecto (gestión, estructuración, diseño, permisos, etc Una fracción de la emisión (350 tokens) será asignada como sweat equity a los Accionistas del Emisor, en reconocimiento a su aporte no monetario al desarrollo de Jaguey 128. Estos tokens de sweat equity estarán a los lineamientos establecidos en la sección correspondiente del presente DIR.**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 determinado en función del valor contable del activo neto del proyecto, deducido su pasivo en libros.
- **Ventana de Colocación Mínima** Período inicial de tres (3) meses calendario, contado a partir de la fecha de habilitación de la oferta pública, durante el cual el Emisor debe alcanzar una colocación efectiva mínima de mil setecientos cincuenta (1,750) tokens, por un valor nominal de UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,750,000.00). en \$JAGUEY128, colocados a favor de terceros independientes. El cumplimiento de esta condición es indispensable para que la emisión continúe su curso. De no alcanzarse el umbral requerido dentro del plazo establecido, los tokens serán eliminados (“quemados”) y los fondos reembolsados a los inversionistas.
- **Ventanas de Venta:** Períodos de colocación primaria habilitados por el Emisor durante el plazo de vigencia de la emisión. En el caso de los 3,000 tokens a habilitar inicialmente, la Ventana de Venta será definida como el periodo de tres (3) meses luego de habilitada la emisión. En el caso de los tokens que formen parte del portafolio

de tesorería y sean habilitados durante el plazo de la emisión, la Ventana de Venta será de un mes. Si al concluir la ventana correspondiente los tokens no han sido colocados total o parcialmente, los Accionistas del Emisor estarán obligado a recomprar el remanente, que pasará a formar parte de su portafolio activo con todos los derechos económicos y de comercialización asociados.

- **Plazo Mínimo de Permanencia:** Período de doce (12) meses, contado a partir de la fecha de inicio de la oferta pública, durante el cual los tokens estarán inmovilizados. En dicho plazo no pueden ser recomprados, transferidos ni negociados en el mercado secundario, salvo por disposición legal.
- **Valor Contable del Activo Neto:** Método de valuación utilizado para calcular el precio de recompra de los tokens, determinado por la diferencia entre los activos del proyecto y sus pasivos registrados en libros al cierre del ejercicio contable.

Las definiciones contenidas en este glosario son específicas y aplicables únicamente al presente Documento de Información Relevante (DIR) relacionado con la emisión de tokens \$JAGUEY128. Estas definiciones no deben interpretarse como aplicables fuera del contexto de este documento o para otros proyectos, emisiones o propósitos legales distintos.

2. Carta del Emisor

Estimados inversionistas,

Es un gusto dirigirnos a ustedes como promotores del proyecto JAGUEY 128, una iniciativa residencial costera de alto valor estratégico ubicada en Playa El Jaguey, departamento de La Unión, en el oriente de El Salvador. Esta zona ha sido identificada como uno de los polos emergentes más importantes del país, gracias a su cercanía con el futuro Aeropuerto Internacional del Pacífico, las inversiones públicas vinculadas al programa Surf City 2, y la creciente demanda por desarrollos turísticos e inmobiliarios sostenibles en la región.

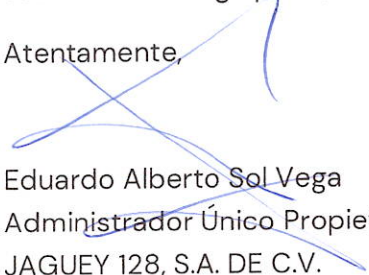
JAGUEY 128 se compone de una torre de doce niveles, con 60 apartamentos y 110 parqueos diseñados para combinar confort, funcionalidad y un estilo de vida costero contemporáneo. Su propuesta arquitectónica y operativa responde a las necesidades de un nuevo perfil de residentes e inversionistas que valoran el acceso a activos inmobiliarios en zonas con alto potencial de revalorización.

En este contexto, nos complace presentar la oferta pública del token \$JAGUEY128, un instrumento digital que otorga derechos económicos sobre las rentas obtenidas y los flujos netos generados por la venta de las unidades residenciales (apartamentos junto con sus parqueos) a desarrollarse. Esta estructura ha sido diseñada para ofrecer a los inversionistas una participación proporcional en los resultados financieros del proyecto. A través de la tokenización de ingresos, proponemos un modelo de inversión eficiente, trazable y accesible, que permite al inversionista exponerse a un activo real sin asumir los riesgos operativos del desarrollo.

Esta emisión representa una alternativa moderna, transparente y regulada para invertir en el crecimiento del sector inmobiliario costero salvadoreño. Toda la información relativa a los derechos económicos, condiciones de participación, mecanismos de distribución y riesgos asociados está detallada en el presente Documento de Información Relevante (DIR).

Agradecemos su interés y confianza. Los invitamos a explorar esta oportunidad de inversión con visión de largo plazo, anclada en una de las zonas de mayor dinamismo territorial del país.

Atentamente,


Eduardo Alberto Sol Vega
Administrador Único Propietario y Representante Legal
JAGUEY 128, S.A. DE C.V.

3. Declaración Jurada

A nuestro leal saber y entender y de acuerdo con la información disponible hasta la fecha, la información contenida en 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. JAGUEY 128, 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.**

4. 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 Numero de Identificación Tributaria 0614-130517-102-0.

Se adjunta a este Documento de Información Relevante el informe completo del Certificador, junto con todas sus consideraciones respecto a la Emisión del token \$JAGUEY128. **Anexo 2 – Informe del Certificador.**

5. Descripción del Emisor

Perfil Corporativo

JAGUEY 128, Sociedad anónima de Capital Variable, de nacionalidad salvadoreña, constituida el día 21 de abril del 2025, ante los oficios notariales de Wilber Alfredo Merlos Aguilar: e inscrita en el Registro de Comercio a la fecha de fecha 14 de mayo de 2025 en el cual consta que fue constituida como una Sociedad Anónima siendo su nombre inicial, JAGUEY 128 SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE que se podía abreviar como JAGUEY 128, S.A de C.V.

El propósito de Jaguey 128 es consolidarse como un referente en el mercado inmobiliario salvadoreño, liderando el desarrollo de proyectos que impulsen el crecimiento económico y urbano de la zona costera oriental de El Salvador. Su enfoque se orienta a la generación de valor sostenible para inversionistas, clientes y comunidades, mediante

iniciativas que combinen viabilidad financiera con impacto territorial positivo.

Su visión es convertirse en un actor estratégico del sector inmobiliario, promoviendo soluciones habitacionales innovadoras, que integren tecnología de vanguardia, criterios de sostenibilidad ambiental y un modelo de desarrollo centrado en las personas, contribuyendo así a transformar el entorno construido de manera responsable y eficiente.

Emisor	JAGUEY 128 S.A de C.V.
Domicilio Social	9 Calle poniente BIS PSJ Bella Vista, Col Escalón, #356, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador centro, departamento de San Salvador, república de El Salvador.
Representante legal	Eduardo Alberto Sol Vega
Número de identificación tributaria	0623-210425-101-3
Teléfono	+503 2555-2100
Correo electrónico	administracion@jaguey128.com
Sitio web	https://jaguey128.com/

6. Organigrama



Representante Legal y Administrador Único: Eduardo Alberto Sol Vega

Eduardo Alberto Sol Vega es Abogado y Notario con más de 15 años de experiencia profesional en el ámbito del derecho corporativo, societario y notarial, aportando una sólida base jurídica al desarrollo de proyectos inmobiliarios de alto perfil como Jaguey 128. A lo largo de su carrera ha colaborado con reconocidas firmas y empresas, entre ellas Estudio Jurídico Legalía, Prieto Inversiones y NAVEGA, desempeñándose en funciones clave relacionadas con la estructura legal de vehículos de inversión, constitución de sociedades, cumplimiento normativo y gestión documental notarial.

Cuenta con una Licenciatura en Ciencias Jurídicas y es Abogado y Notario autorizado en la República de El Salvador. Ha complementado su formación con estudios de posgrado en Derecho Empresarial por la Universidad Tecnológica de El Salvador (UTEC) y ISEADE-FEPADE, así como capacitaciones especializadas como el curso en Técnicas de Litigación Oral impartido por la Universidad de El Salvador (UES).

Director de Inversiones y Proyectos: Joaquín Roberto Alveranga Flores

Joaquín Roberto Alveranga Flores es un ejecutivo senior en Administración de Empresas con más de 30 años de trayectoria en dirección financiera, planificación estratégica y gestión operativa, desempeñándose en posiciones de liderazgo en sectores clave como el comercial, farmacéutico, industrial y público. Ha ocupado cargos ejecutivos en entidades de alto reconocimiento como Distribuidora DLC, Farmacias Económicas, RECORD, Cemento de El Salvador, así como en instituciones públicas como FONAVIPO y el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU).

Ha liderado áreas críticas como finanzas corporativas, evaluación de inversiones, presupuesto, tesorería, contabilidad, planificación financiera y gestión internacional, desempeñando un rol determinante en el diseño y ejecución de proyectos de alto impacto. Además, ha contribuido a la formación académica de profesionales como docente de posgrado en la Universidad Centroamericana José Simeón Cañas (UCA) en materias de finanzas, contabilidad y formulación de proyectos.

Es Licenciado y Máster en Administración de Empresas por la UCA, y ha complementado su formación con estudios de posgrado en Finanzas y especialización en valoración de empresas por la Universidad de Salamanca, España. Su experticia es fundamental para la estructuración financiera, análisis de rentabilidad y diseño estratégico del proyecto

Jaguey 128.

Director Contable: Félix Enrique Menjívar Córdova

Félix Enrique Menjívar Córdova es un Contador General con más de 10 años de experiencia en contabilidad financiera, auditoría interna y fiscal, control presupuestario y análisis de estados financieros. Ha liderado procesos contables y fiscales en empresas del sector comercial e industrial, destacándose por su enfoque en la optimización operativa, cumplimiento normativo y análisis de indicadores clave de desempeño financiero.

Es Licenciado en Contaduría Pública y posee una Maestría en Dirección de Empresas otorgada por la Universidad Centroamericana “José Simeón Cañas” (UCA). Su experiencia técnica es esencial para garantizar la integridad contable, transparencia financiera y cumplimiento tributario en el marco del desarrollo y ejecución del proyecto Jaguey 128, incluyendo el seguimiento y control de los flujos asociados a la emisión de tokens.

Oficial De Cumplimiento: Gilmar Fermín Campos Cayetano

Gilmar Fermín Campos Cayetano es un profesional con más de 20 años de experiencia en el ámbito financiero, contable y de cumplimiento normativo, desempeñándose en cargos como Contador General, Gerente de Tesorería y Delegado de Cumplimiento. A lo largo de su carrera, ha liderado procesos de análisis de riesgos, control interno, debida diligencia y prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo (PLD/FT).

Su perfil se distingue por un enfoque analítico, organización eficiente de operaciones y fortalecimiento de la cultura de cumplimiento, contribuyendo a la sostenibilidad y reputación de las empresas en las que ha trabajado. Ha coordinado auditorías internas y externas, supervisado matrices de riesgo y gestionado reportes regulatorios ante autoridades competentes, asegurando altos estándares de transparencia y mitigación de riesgos financieros y reputacionales.

Cuenta con estudios de Licenciatura en Contaduría Pública por la Universidad Nueva San Salvador. Su sólida experiencia técnica y práctica es esencial para garantizar la integridad operativa, el control de riesgos y la trazabilidad de los flujos financieros vinculados a proyectos de financiamiento innovadores, como la emisión y administración de activos digitales.

7. Proveedores de Servicios Clave

FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. (PSAD – 0018) (MONETAE)	
Servicios	Estructurador de la Oferta Pública, custodia de los Tokens \$JAGUEY128, 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 (CNAD) 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 \$JAGUEY128. 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"> • Diseño y estructuración de la emisión del token JAGUEY128. • Interacción con reguladores para asegurar el cumplimiento normativo. • Preparación del Documento de Información Relevante (DIR) y otros documentos clave. • Gestión tecnológica y operativa de los tokens JAGUEY128. • Administración de la plataforma para la comercialización y negociación de los tokens. • Garantizar la transparencia y trazabilidad de las transacciones en los mercados primario y secundario.
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	https://monetae.io/
Teléfono	+503 7061-1888
Correo Electrónico	contacto@monetae.io
NIT	0614-300921-102-8
Contratos	Contrato de Tokenización y de Gestión de Inversión – (Anexo 3)

TR CAPITAL, S.A. DE C.V. (CERT-0003)	
Servicios	Certificador de la oferta pública de tokens \$JAGUEY128.
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"> 1) Validación de términos y condiciones para los inversionistas. 2) Certificación del cumplimiento normativo de la emisión. 3) Revisión y aprobación del Documento de Información Relevante (DIR) y otros documentos clave.
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	www.trcapital.net
Teléfono	+503 2538-65320
Correo Electrónico	info@trcapital.net
NIT	0614-130517-102-0
Contratos	Contrato de Certificación Inicial y Seguimiento de la Certificación – Anexo 4

Asesor Jurídico	
Nombre	José Tomas Calderón González

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
Telefono	+503 7747-1270
NIT	0614-210477-107-7
Correo Electronico del contacto designado	Tcalderon21@outlook.com

AUDIT & CONSULTING FINANCIAL TAX S.A. DE C.V.	
Servicios	Auditor financiero externo de la sociedad JAGEUY 128, S.A. DE C.V. y certificación de saldos sobre emisión de activos digitales \$JAGUEY128.
Descripción	<p>Audit & Consulting Financial Tax, S.A. de C.V. es una reconocida firma que brinda servicios de auditoría externa, contabilidad y consultoría. Sus funciones específicas con respecto a esta emisión incluyen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Preparación de informes trimestrales relativos a la situación financiera de Jaguey 128, S.A. de C.V., en cumplimiento con los requerimientos regulatorios aplicables y como respaldo técnico y contable para los inversionistas de \$JAGUEY128. 2) Emisión de informes de auditoria para garantizar la transparencia y confianza de los inversionistas. 3) Auditoria de los estados financieros de JAGUEY128, S.A. DE C.V.
Dirección	1 Calle PTE. Y 79 AV Norte, Colonia Escalón, No 741, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador.
Persona designada de Contacto	Pedro David Hernández

Teléfono	+503 2522-6500
Correo Electrónico	acft.dte@acft.sv
NIT	0614-071213-103-7

FHC INGENIEROS, S.A DE C.V.	
Servicios	<p>Jaguey 128 ha contratado los servicios de FHC ingenieros, S.A. de C.V. para el diseño arquitectónico, ingeniería estructural y construcción del proyecto Jaguey 128.</p> <p>Para garantizar la eficiencia en la ejecución del proyecto y mitigar riesgos técnicos y financieros, el desarrollo de Jaguey 128 se ejecutará bajo un contrato de construcción en modalidad "llave en mano". Jaguey 128, S.A. de C.V. ha suscrito un contrato de construcción de la obra gris y superestructura del proyecto con FHC Ingenieros, S.A. de C.V.</p> <p>En este esquema, el contratista se obliga contractualmente a entregar el proyecto en un plazo determinado y por un precio global previamente establecido, minimizando así los riesgos de sobrecostos y desviaciones en los tiempos de entrega. Esta modalidad asegura una mayor previsibilidad financiera, facilita el control del proyecto y otorga al desarrollador y a los inversionistas mayores garantías de cumplimiento y calidad en la ejecución.</p> <p>Adicionalmente, FHC Ingenieros, S.A. de C.V. brindará servicios para la administración y coordinación de los demás subcontratistas, tales como las instalaciones hidráulicas, instalaciones eléctricas, sistema contra incendios, elevadores, etc.</p>
Descripción	<p>FHC Ingenieros, S.A. de C.V. es una empresa salvadoreña fundada en el año 2000, especializada en la ejecución de proyectos de arquitectura, ingeniería civil y estructuras de concreto. Con más de 20 años de trayectoria, la firma ha</p>

	<p>liderado desarrollos en los sectores comercial, residencial e institucional. Su enfoque integral abarca diseño, construcción, supervisión y asesoría técnica, respaldado por un equipo multidisciplinario. Su experiencia abarca desarrollos verticales como Jaguey 128, proyectos comerciales, residenciales, industriales e institucionales (ver Anexo 5 – Experiencia de FHC Ingenieros). FHC se posiciona como una de las firmas líderes en soluciones estructurales eficientes, sostenibles e innovadoras en El Salvador.</p> <p>Sus servicios incluyen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diseño: Arquitectónico, estructural, encofrados especiales y planos de taller para acero de refuerzo. • Construcción: Construcción de estructuras de concreto arquitectónico y reforzamiento de edificaciones existentes. • Supervisión y Administración: Gestión integral de proyectos en representación del propietario, asegurando calidad, funcionalidad y seguridad estructural. • Asesoría Técnica: Soluciones estructurales para proyectos de gran escala y evaluación de estructuras existentes.
Dirección	Calle La Mascota, #160, Col. La Mascota, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, El Salvador
Persona designada de Contacto	Carlos René Zúniga Herrera – Director de Construcción, Constructora FHC Ingenieros, S.A. de C.V.
Sitio Web	https://fhcingenieros.com/
Teléfono	+503 2298 - 4524
Correo Electrónico	info@fhcingenieros.com
NIT	0614-291200-102-5
Contratos	Contrato con FHC Ingenieros – Anexo 6

SUPER FAST, S.A DE C.V.	
Servicios	Jaguey 128 ha contratado los servicios de SUOER FAST, S.A. DE C.V. para llevar a cabo el proceso de comercialización de los apartamentos junto con sus parqueos del Proyecto Jaguey 128.
Descripción	<p>SUPER FAST, S.A. DE C.V., es una sociedad anónima, salvadoreña, constituida 23 de marzo de 2021, de conformidad a las leyes de la República de El Salvador.</p> <p>SUPER FAST S.A. DE C.V. es una creciente empresa en el rubro de desarrollo de infraestructura e inmobiliario que se convierte en un socio estratégico para diversidad de inversores a nivel local y regional, una compañía actualizada que cuenta con 20 colaboradores directos y aproximadamente 15 profesionales más por subcontrato según las especialidades requeridas en cada uno de los proyectos.</p> <p>SUPER FAST S.A. DE C.V. ha sido pionera en la innovación de proyectos dedicados a los siguientes rubros: i) Construcción y operación de plantas fotovoltaicas, ii) Construcción, desarrollo y comercialización de edificios y condominios de playa, iii) Desarrollo y comercialización de lotificaciones bajo conceptos de inversión en el litoral, iv) Comercialización de vivienda de interés social, v) Construcciones de diversos rubros, y vi) Tramitología y procesos pre-constructivos en proyectos habitacionales.</p> <p>Entre los principales proyectos en los que han participado destacan: i) Terrazas del sol (Costa del Sol, El Salvador), ii) Ocean View (La Libertad, Surf City, El Salvador), y iii) Ecosuites Hotel (Playa El Zonte, La Libertad, El Salvador).</p>
Dirección	Boulevard El Hipodromo, Zona Rosa distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, El Salvador

Persona designada de Contacto	Jessica Meybell Berríos de Guzmán
Sitio Web	https://superfastsv.com/
Teléfono	+(503) 7177-6757
Correo Electrónico	jberrios@superfastsv.com
NIT	0614-230321-104-8

Políticas de contratación

En el marco de la emisión del token \$JAGUEY128, 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 7).

8. Roles y Responsabilidades de la Administración

La administración de JAGUEY 128, 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: Eduardo Alberto Sol Vega
- Administrador Único Suplente: Julio Armando Cornejo García

El administrador único de Jaguey 128 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 Jaguey 128 a largo plazo.

9. Estados Financieros

Al tratarse de una sociedad de reciente constitución, a la fecha de emisión del presente Documento de Información Relevante no se cuenta con estados financieros auditados ni con estados interinos disponibles. No obstante, el Emisor llevará contabilidad formal desde el inicio de sus operaciones, en estricto cumplimiento con las disposiciones contables y fiscales vigentes en El Salvador, aplicando de forma progresiva las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) según corresponda, y bajo la supervisión de auditores externos debidamente registrados ante el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría.

Una vez disponibles, los estados financieros serán puestos a disposición de los tenedores de tokens y del público en general, a través de los canales de comunicación oficiales del Emisor, en cumplimiento con los principios de transparencia y rendición de cuentas.

10. Motivo de la Oferta Pública y Objetivo de la emisión

JAGUEY 128, S.A. de C.V., como Emisor, presenta esta Oferta Pública de Tokens Ingresos con el objetivo de captar fondos para financiar la ejecución integral del proyecto inmobiliario JAGUEY 128, ubicado estratégicamente en Playa El Jaguey, departamento de La Unión, El Salvador. La emisión está respaldada por los derechos económicos cedidos sobre las rentas obtenidas y flujos netos derivados de la comercialización de los 60 apartamentos y 110 parqueos que conforman el Proyecto, permitiendo a los inversionistas participar proporcionalmente en los resultados financieros del desarrollo.

Oportunidad de Inversión

Esta emisión representa una alternativa moderna y accesible para invertir en el sector inmobiliario y en el desarrollo de la zona costera del oriente de El Salvador, mediante un modelo de tokenización de flujos futuros que elimina barreras tradicionales como el alto capital de entrada, la falta de liquidez y la opacidad en la gestión de recursos. Los tokens \$JAGUEY128 permiten a los inversionistas acceder a un activo con respaldo tangible, trazabilidad tecnológica y proyección de valorización territorial.

Objetivos Estratégicos de la Emisión

Esta oferta constituye un modelo innovador de financiamiento inmobiliario, orientado a fortalecer la posición financiera del proyecto mediante el acceso eficiente y diversificado

a los mercados de capitales. A través de una estructura híbrida, el Emisor combina mecanismos tradicionales, como préstamos bancarios, con instrumentos financieros modernos, descentralizados y de alta eficiencia operativa, representados en esta emisión de tokens \$JAGUEY128. Dichos financiamientos podrían incluir garantías sobre activos del proyecto y contarán con prelación de pago respecto a los rendimientos a distribuir a los inversionistas. El Emisor se obliga a revelar de manera expresa las condiciones de cualquier financiamiento bancario obtenido, incluyendo monto, tasa, plazo y garantías asociadas, en los informes de transparencia financiera que se pondrán a disposición de los inversionistas. Esta estrategia permite optimizar la estructura de capital, mejorar la liquidez del proyecto y ampliar su base de inversionistas mediante tecnologías que habilitan una mayor transparencia, trazabilidad y accesibilidad. Entre los objetivos estratégicos de esta emisión se destacan:

1. **Acceso eficiente y transparente a mercado 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 a: i) financiar la adquisición del terreno donde se desarrollará el proyecto, y ii) financiar las etapas de construcción y comercialización del proyecto Jaguey 128, consolidando así su viabilidad técnica y financiera.*
2. **Aprovechamiento del entorno normativo y fiscal de activos digitales:** La emisión se realiza bajo la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD) de El Salvador, lo que permite al emisor y a los inversionistas beneficiarse de un marco jurídico innovador, con ventajas fiscales significativas y reglas claras para la operación de instrumentos digitales respaldados por activos reales.
3. **Brindar una alternativa de inversión innovadora,** que permita a los potenciales inversionistas participar en un activo real respaldado por un proyecto de desarrollo inmobiliario, combinando seguridad patrimonial con proyección de rentabilidad. Al mismo tiempo, esta emisión contribuye al desarrollo integral de la zona costera de El Salvador, mediante la dinamización económica, la atracción de

capital y la promoción de iniciativas que impulsen el crecimiento territorial sostenible.

Innovación y Valor Diferencial

La emisión de \$JAGUEY128 marca un hito en la modernización del acceso al mercado inmobiliario, permitiendo que una base más amplia de inversionistas participe en una estructura típicamente reservada para promotores estratégicos o instituciones financieras. Gracias al entorno normativo pionero de El Salvador y a la implementación de tecnología blockchain, este instrumento ofrece:

- **Transparencia:** mediante contratos inteligentes que ejecutan condiciones preestablecidas sin intervención manual, asegurando trazabilidad y control de cumplimiento.
- **Eficiencia operativa:** gracias a la supervisión fiduciaria del Administrador, quien libera los fondos conforme a hitos de avance y monitorea su uso.
- **Accesibilidad:** reduciendo las barreras de entrada y permitiendo la participación fraccionada en un activo inmobiliario de alta calidad.

Ventajas del Token \$JAGUEY128

- **Respaldo en flujos reales:** Los derechos económicos provienen de ingresos netos por ventas de apartamentos y parqueos, lo que otorga estabilidad estructural a la inversión.
- **Rendimientos proporcionales:** No se ofrece una tasa fija; los retornos están vinculados al desempeño financiero real del proyecto.
- **Liquidez potencial:** El token será negociable en mercados secundarios a partir del mes trece (13).
- **Gestión profesional:** El proyecto es ejecutado por un equipo con experiencia en desarrollo inmobiliario, estructuración financiera y tecnologías aplicadas.

Mediante esta emisión, JAGUEY 128, S.A. de C.V. consolida su visión de integrar infraestructura física y tecnología financiera, transformando el desarrollo inmobiliario en un vehículo de inversión eficiente, inclusivo y transparente, alineado con las nuevas tendencias del mercado de capitales.

11. 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.

12. Sobre el Proyecto JAGUEY 128

JAGUEY 128 es un proyecto residencial costero de carácter exclusivo, ubicado en una de las zonas con mayor proyección de valorización turística e inmobiliaria de El Salvador: Playa El Jaguey, en el municipio de Conchagua, departamento de La Unión. El proyecto forma parte de una visión de desarrollo urbano costero que combina activos inmobiliarios de alto valor con una estrategia de comercialización respaldada por tecnología financiera (tokenización de flujos futuros).

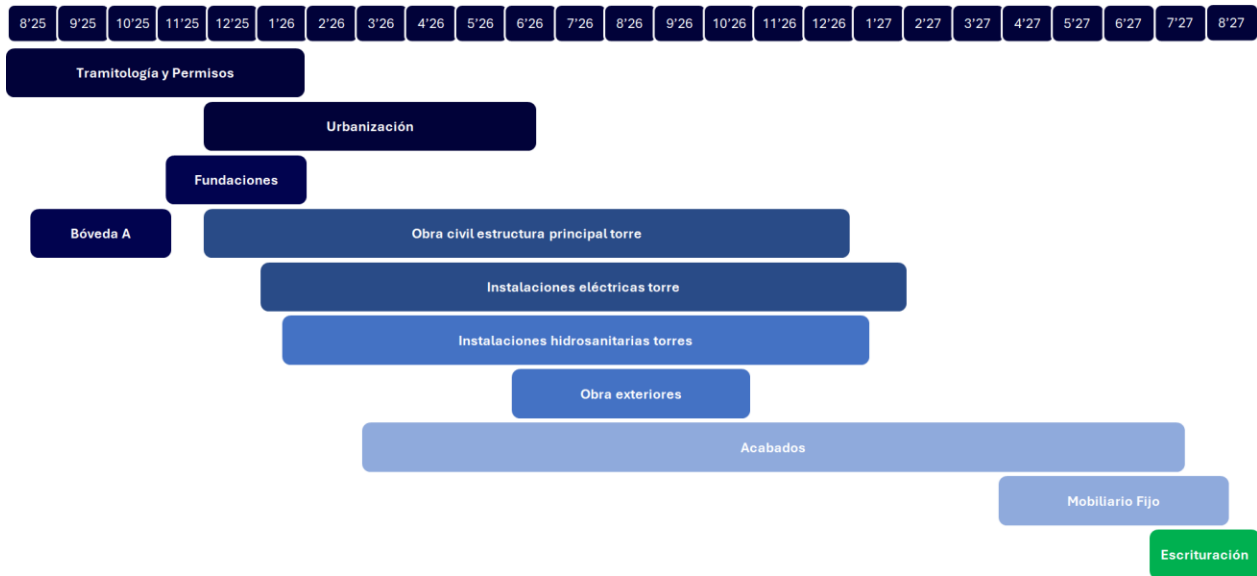
Esta sección describe el estado actual del proyecto, su ubicación geográfica precisa, las características arquitectónicas y comerciales de sus unidades, así como el contexto territorial que refuerza su atractivo como activo subyacente de la emisión.

Ubicación Estratégica

- **Dirección Exacta del Inmueble:** Lote 128-A, Polígono Jaguey-JAGUEY, Zona B, Hacienda El Encantado, Distrito de Conchagua, Municipio de La Unión Sur, Departamento de La Unión.
- **Área del Terreno:** 6,759.51 metros cuadrados.
- **Entorno Territorial:** Playa El Jaguey está ubicada en el oriente del país, dentro de un corredor costero de alto valor ecológico, paisajístico y turístico, actualmente subexplotado y con baja densidad inmobiliaria. A diferencia de otras playas más consolidadas, conserva su carácter natural, lo que representa una ventaja competitiva para desarrollos pioneros con visión de largo plazo.
- **Conectividad Estratégica:** La propiedad se encuentra a pocos minutos del sitio destinado para el futuro Aeropuerto Internacional del Pacífico, infraestructura que conectará el oriente salvadoreño con rutas internacionales. Adicionalmente, se están ampliando rutas de acceso vial desde San Miguel y La Unión, mejorando la conectividad terrestre para visitantes, residentes e inversionistas.
- **Contexto de Política Pública:** La zona forma parte del área de influencia proyectada del programa Surf City 2, que busca replicar el éxito de polos turísticos como El Zonte o El Tunco en zonas como El Jaguey, potenciando su vocación para actividades de surf, ecoturismo, pesca deportiva y residencias vacacionales.

Estado Actual del Proyecto a la Fecha

- **Fase de Desarrollo:** El proyecto se encuentra en fase activa de comercialización, con avances operativos y consolidación de demanda. A continuación, se presenta el cronograma estimado del proyecto:



- **Nivel de Reservas:** A la fecha de emisión del presente DIR, más del 80 % de las unidades han sido reservadas por compradores finales, y se proyecta alcanzar el 100 % de colocación antes del cierre de 2025. Gracias a su ubicación estratégica en la zona costera oriental de El Salvador, el proyecto Jaguey 128 ha generado un elevado interés por parte de inversionistas internacionales. A la fecha de este documento, más del 40% de las unidades reservadas han sido adquiridas por inversionistas extranjeros, lo que evidencia la proyección del proyecto como un destino atractivo para capital foráneo y su potencial como activo inmobiliario con alcance global.
- **Estrategia de Comercialización:** Se han implementado canales de preventa y alianzas estratégicas con agentes locales e internacionales, enfocados en segmentos de segunda vivienda, turismo residencial y diversificación patrimonial.

Estado Actual del Proyecto

El Proyecto Jaguey 128 cuenta con un avance significativo en su etapa de preparación. A la fecha, se han concluido los diseños arquitectónico, estructural, hidráulico y de

urbanización, los cuales han sido validados conforme a los estándares técnicos aplicables. Asimismo, el Proyecto dispone de la totalidad de los permisos y licencias requeridos para la construcción y ejecución de todas las fases programadas, incluyendo las autorizaciones legales, ambientales y urbanísticas correspondientes.

Actualmente, se lleva a cabo la revisión topográfica y la certificación de puntos geodésicos, como paso previo al inicio de la Fase I de urbanización.

Etapas de Ejecución del Proyecto

- **Fase I – Urbanización:** Comprende la construcción de la caja bóveda que permitirá la adecuada canalización de aguas pluviales, evitando afectaciones por vaguadas. Incluye además el mejoramiento de la base de la superestructura de concreto, la construcción de la piscina del complejo, así como los trabajos de corte, relleno y nivelación del terreno.
- **Fase II – Edificación:** Desarrollo de la torre de apartamentos Jaguey 128 en obra gris, incluyendo cimentación, estructura principal y cerramientos.
- **Fase III – Especialidades y Acabados:** Ejecución de las instalaciones complementarias (eléctrica, hidráulica, sanitaria y de telecomunicaciones), junto con los acabados interiores y exteriores de las unidades habitacionales y áreas comunes.
- **Fase IV – Escrituración:** Formalización de la escrituración y entrega de las unidades a los adquirentes, en cumplimiento con la normativa aplicable y los compromisos contractuales del Proyecto.

Financiamiento Bancario

A la fecha de emisión del presente DIR, el Emisor se encuentra en trámites activos con distintas instituciones financieras para la obtención de un crédito destinado a la construcción. No obstante, el financiamiento aún no se ha formalizado. Cualquier acuerdo de financiamiento que llegue a concretarse será informado de manera oportuna y transparente a la CNAD y a los inversionistas, a través de la plataforma de MONETA E, en estricto cumplimiento de las obligaciones de divulgación y transparencia establecidas en el presente Documento.

Características Técnicas del Proyecto

- **Unidades Habitacionales:**
 - Total de apartamentos: 60

- Total de parqueos: 110
- Área promedio por unidad: 135.74 m²
- Distribución: cocina, área de servicio, sala-comedor, terraza privada, habitaciones (principal y secundarias), y baños completos.
- **Amenidades del proyecto:**
 - Piscinas recreativas y de descanso
 - Áreas sociales y espacios comunes amplios
 - Entorno paisajístico y arquitectura pensada para integración con el entorno costero

Estrategia del Desarrollo

Para el desarrollo del proyecto inmobiliario “Jaguey 128”, el emisor Jaguey 128, S.A. de C.V. ha adoptado una estrategia de contratación basada en la modalidad “llave en mano” para las diferentes fases técnicas del proyecto. Esta modalidad implica la contratación de empresas especializadas, cada una responsable de ejecutar una fase específica del proceso constructivo, bajo una estructura contractual que prioriza la eficiencia operativa, la trazabilidad técnica y el cumplimiento de cronogramas y presupuestos.

El Emisor tiene previsto implementar esta modalidad para la mayoría de las etapas del proyecto, entre ellas: i) Construcción de la obra gris y superestructura, ii) Obras de urbanización, iii) Instalaciones hidráulicas y sanitarias, iv) Sistema eléctrico, v) Sistemas de seguridad y protección contra incendios, vi) elevadores, etc.

Características y Ventajas de la Modalidad “Llave en Mano”

Bajo este tipo de contrato, el contratista asume la responsabilidad integral de entregar una obra completa, funcional y en condiciones de ser utilizada por el Emisor, conforme a los planos, especificaciones técnicas y condiciones pactadas. Esto abarca desde la planificación, adquisición de materiales, ejecución de obra, hasta la entrega final.

Entre los principales beneficios que ofrece esta modalidad al Emisor se destacan:

- Delegación de responsabilidad técnica y administrativa a empresas especializadas, lo que fortalece la calidad y la ejecución del proyecto.
- Certidumbre en costos y plazos, mediante precios pactados y cronogramas contractuales vinculantes.
- Reducción de riesgos de coordinación, gracias a una supervisión centralizada y la integración eficiente de subcontratistas.

- Mecanismos contractuales de cumplimiento, como garantías, fianzas y penalidades claramente definidas.
- Focalización del Emisor en la gestión estratégica y financiera del proyecto, sin involucramiento directo en la ejecución operativa.

Condiciones Contractuales Estándar

Los contratos “llave en mano” suscritos o en proceso de suscripción por el Emisor contienen cláusulas típicas de este tipo de modalidad, entre las que se incluyen:

- Garantías y fianzas, tales como la garantía de anticipo, garantía de fiel cumplimiento del contrato y fianza de buena obra (aplicable posterior a la entrega).
- Sanciones por incumplimiento, como penalidades económicas en caso de retrasos imputables al contratista.
- Plazos definidos de ejecución, con posibilidad de ajustes por fuerza mayor debidamente justificada.
- Mecanismos de supervisión técnica, reuniones periódicas y aprobación de avances por parte del Emisor o su representante técnico.

Rol de FHC Ingenieros

Como parte de esta estrategia de ejecución, el Emisor ha contratado a FHC Ingenieros, S.A. de C.V. no solo como contratista principal para la obra gris y superestructura, sino también como encargado de la administración y gestión técnica de los subcontratistas. Esta figura tendrá la responsabilidad de coordinar la ejecución de las distintas especialidades del proyecto, asegurar el cumplimiento de estándares técnicos y contractuales, y velar por la calidad integral de los trabajos, en línea con los objetivos del desarrollo.

Nota Importante: A la fecha de emisión del presente Documento de Información Relevante (DIR), Jaguey 128, S.A. de C.V. únicamente ha suscrito contrato con FHC Ingenieros, S.A. de C.V. Las propuestas técnicas y económicas de los subcontratistas para las demás fases han sido debidamente presentadas al Certificador de la emisión y a la Comisión Nacional de Activos Digitales, pero aún no se han formalizado contratos adicionales, ni estos estarán disponibles al público en general.

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 apartamentos, parques y 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 del proyecto JAGUEY 128.

Relación con la empresa ECOGAS, S.A. DE C.V.

El terreno destinado para el desarrollo del proyecto JAGUEY 128 es actualmente propiedad de la sociedad ECOGAS, S.A. de C.V. ("ECOGAS"). Además de ser la propietaria del inmueble, ECOGAS ha desempeñado un rol activo en las fases iniciales del proyecto, liderando el proceso de diseño conceptual y elaboración de planos en conjunto con la firma FHC Ingenieros. Asimismo, ECOGAS ha gestionado diversos componentes clave durante la etapa preparatoria, incluyendo la realización de estudios técnicos y de factibilidad, la tramitación de permisos preliminares ante las autoridades competentes, así como la comercialización inicial del proyecto, ejecutada a través de Super Fast.

La sociedad ECOGAS, S.A. de C.V. celebró un contrato de promesa de compraventa a favor de Jaguey 128, S.A. de C.V., en el cual se compromete a vender y transferir el inmueble objeto del proyecto, así como a ceder en su totalidad a favor del Emisor todos los permisos tramitados, estudios técnicos, diseños, mejoras realizadas sobre el inmueble y los derechos derivados de reservas de unidades habitacionales recibidas hasta la fecha, vinculadas directamente con la propiedad.

Conforme a los términos pactados, Jaguey 128, S.A. de C.V. deberá pagar un precio de NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS DIECISÉIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$918,716.00) al momento de la firma de la escritura pública de compraventa y formalización de la tradición de dominio. El pago deberá efectuarse a más tardar el 28 de febrero del año 2026. El contrato de promesa de compraventa se incorpora al presente Documento de Información Relevante (DIR) como Anexo 8.

Plano Topográfico del terreno



CUADRO DE AREAS		
POSICION	Area (M2)	Area (M2)
LINDERO GENERAL	8887.56 M ²	8884.58 M ²

TRAMO	LONGITUD	RUMBO
1-2	0.11	S87° 29' 48" W
2-3	13.11	S89° 09' 48" E
3-4	0.20	S87° 01' 45" E
4-5	5.20	S87° 04' 38" E
5-6	5.30	S45° 54' 28" E
6-7	7.15	S46° 09' 24" E
7-8	3.55	S87° 04' 38" E
8-9	0.50	S27° 04' 22" W
9-10	5.24	S11° 17' 28" W
10-11	11.87	S12° 02' 28" W
11-12	13.94	S17° 09' 18" W
12-13	11.04	S1° 18' 18" W
13-14	05.29	S9° 27' 27" W
14-15	4.85	S17° 11' 48" W
15-16	08.41	S17° 14" W
16-17	15.95	S1° 52' 42" W
17-18	18.54	S9° 12' 25" W
18-19	03.72	S8° 12' 28" W

TRAMO	LONGITUD	RUMBO
19-20	16.36	S9° 01' 18" W
20-21	9.32	S11° 08' 48" W
21-22	0.39	S9° 12' 48" W
22-23	13.37	N07° 28' 28" W
23-24	7.45	N07° 11' 18" W
24-25	3.81	N07° 28' 28" W
25-26	11.49	N07° 01' 12" W
26-27	9.18	N07° 22' 24" W
27-28	6.41	N12° 18' 27" E
28-29	24.00	N12° 24' 36" E
29-30	18.06	N12° 28' 36" E
30-31	8.44	N12° 24' 18" E
31-32	9.95	N12° 24' 36" E
32-33	11.83	N12° 28' 36" E
33-34	20.50	N12° 38' 28" E
34-35	24.99	N12° 28' 36" E
35-36	13.01	N09° 09' 48" E
36-1	11.40	N09° 08' 48" E

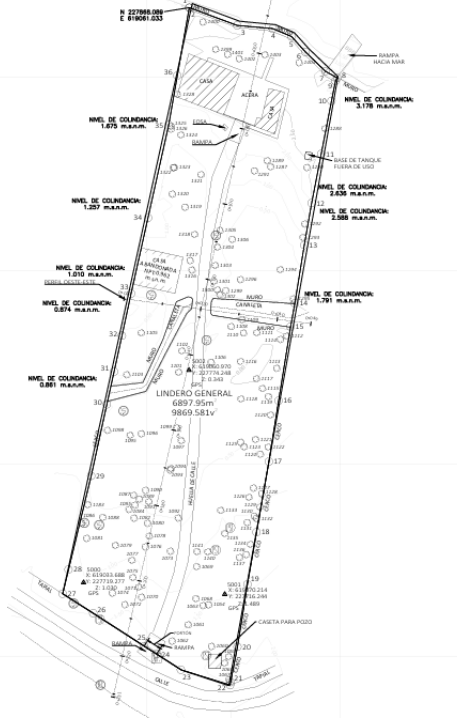
#	ESPECIE	DIAMETRO (CM)
1001	MORINGA	8.50
1002	MORINGA	8.50
1003	MORINGA	8.50
1004	MORINGA	8.50
1005	MORINGA	8.50
1006	MORINGA	8.50
1007	MORINGA	8.50
1008	MORINGA	8.50
1009	MORINGA	8.50
1010	MORINGA	8.50
1011	MORINGA	8.50
1012	MORINGA	8.50
1013	MORINGA	8.50
1014	MORINGA	8.50
1015	MORINGA	8.50
1016	MORINGA	8.50
1017	MORINGA	8.50
1018	MORINGA	8.50
1019	MORINGA	8.50
1020	MORINGA	8.50
1021	MORINGA	8.50
1022	MORINGA	8.50
1023	MORINGA	8.50
1024	MORINGA	8.50
1025	MORINGA	8.50
1026	MORINGA	8.50
1027	MORINGA	8.50
1028	MORINGA	8.50
1029	MORINGA	8.50
1030	MORINGA	8.50
1031	MORINGA	8.50
1032	MORINGA	8.50
1033	MORINGA	8.50
1034	MORINGA	8.50
1035	MORINGA	8.50
1036	MORINGA	8.50
1037	MORINGA	8.50
1038	MORINGA	8.50
1039	MORINGA	8.50
1040	MORINGA	8.50

#	ESPECIE	DIAMETRO (CM)
1101	MORINGA	8.50
1102	MORINGA	8.50
1103	MORINGA	8.50
1104	MORINGA	8.50
1105	MORINGA	8.50
1106	MORINGA	8.50
1107	MORINGA	8.50
1108	MORINGA	8.50
1109	MORINGA	8.50
1110	MORINGA	8.50
1111	MORINGA	8.50
1112	MORINGA	8.50
1113	MORINGA	8.50
1114	MORINGA	8.50
1115	MORINGA	8.50
1116	MORINGA	8.50
1117	MORINGA	8.50
1118	MORINGA	8.50
1119	MORINGA	8.50
1120	MORINGA	8.50
1121	MORINGA	8.50
1122	MORINGA	8.50
1123	MORINGA	8.50
1124	MORINGA	8.50
1125	MORINGA	8.50
1126	MORINGA	8.50
1127	MORINGA	8.50
1128	MORINGA	8.50
1129	MORINGA	8.50
1130	MORINGA	8.50
1131	MORINGA	8.50
1132	MORINGA	8.50
1133	MORINGA	8.50
1134	MORINGA	8.50
1135	MORINGA	8.50
1136	MORINGA	8.50
1137	MORINGA	8.50
1138	MORINGA	8.50
1139	MORINGA	8.50
1140	MORINGA	8.50

#	ESPECIE	DIAMETRO (CM)
1201	MORINGA	8.50
1202	MORINGA	8.50
1203	MORINGA	8.50
1204	MORINGA	8.50
1205	MORINGA	8.50
1206	MORINGA	8.50
1207	MORINGA	8.50
1208	MORINGA	8.50
1209	MORINGA	8.50
1210	MORINGA	8.50
1211	MORINGA	8.50
1212	MORINGA	8.50
1213	MORINGA	8.50
1214	MORINGA	8.50
1215	MORINGA	8.50
1216	MORINGA	8.50
1217	MORINGA	8.50
1218	MORINGA	8.50
1219	MORINGA	8.50
1220	MORINGA	8.50
1221	MORINGA	8.50
1222	MORINGA	8.50
1223	MORINGA	8.50
1224	MORINGA	8.50
1225	MORINGA	8.50
1226	MORINGA	8.50
1227	MORINGA	8.50
1228	MORINGA	8.50
1229	MORINGA	8.50
1230	MORINGA	8.50

SIMBOLOGIA	
	FRONTERA
	AREA
	CANAL/AGUA/ROTABLE
	PODTE
	POSTE ELÉCTRICO
	POSTE DE TELECOMUNICACIONES
	ERREDO

NOTA: EL TAMAÑO DE LOS BÚJOS ES EL ESTABLECIDO EN EL PLAN DE DETALLE DEL DISEÑO DE LOS ELEMENTOS EN UNO DE LOS SECCIONES LEVANTAMIENTO RECIBIDO.



Tel.: +503 2532-9627 | Whatsapp: +503 7381-9607
www.alfageomatics.com
info@alfageomatics.com

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

PROYECTO: CANTON EL TAMARINDO, HACIENDA LA ESPERANZA POLIGONO A, NUMERO LOTE 128, ZONA A, en el municipio de CONCHAGUA del departamento de LA UNION

CONTENIDO: PLANO TOPOGRÁFICO

PROPIETARIO SOLICITANTE: JOSÉ LUIS GARCIA Y OTROS

AREAS	INDICADAS	PRESENTA:
MAPA		
PROYECTO	1465303501-98	FEDTA: MARZO-2023
ESCALA:	1:500	HOJA: 1 / 1



JA
GÜ
EY

1
2
8

Fachada Principal





Interiores



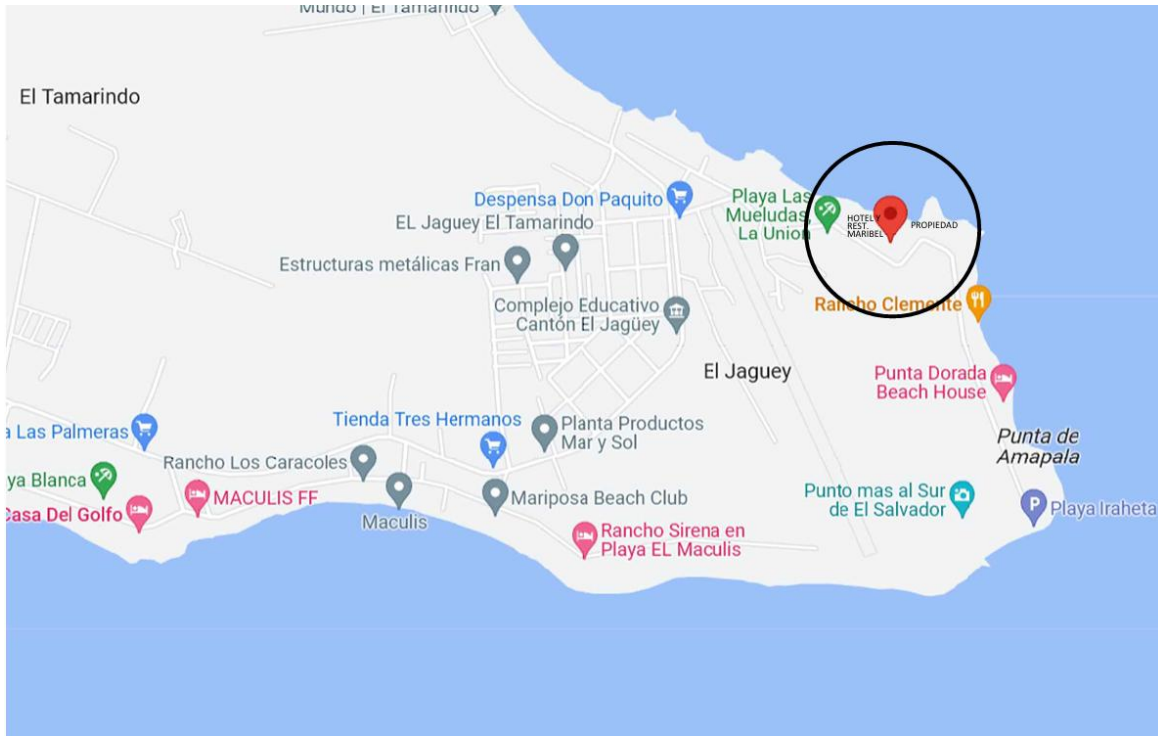




Amenidades



Ubicación





13. Descripción de Los Objetivos de la Emisión

Esta oferta constituye un modelo innovador de financiamiento inmobiliario, orientado a fortalecer la posición financiera del proyecto mediante el acceso eficiente y diversificado a los mercados de capitales. A través de una estructura híbrida, el Emisor combina mecanismos tradicionales, como préstamos bancarios, con instrumentos financieros modernos, descentralizados y de alta eficiencia operativa, representados en esta emisión de tokens \$JAGUEY128. Dichos financiamientos podrían incluir garantías sobre activos del proyecto y contarán con prelación de pago respecto a los rendimientos a distribuir a los inversionistas. El Emisor se obliga a revelar de manera expresa las condiciones de cualquier financiamiento bancario obtenido, incluyendo monto, tasa, plazo y garantías asociadas, en los informes de transparencia financiera que se pondrán a disposición de los inversionistas. Esta estrategia permite optimizar la estructura de capital, mejorar la liquidez del proyecto y ampliar su base de inversionistas mediante tecnologías que habilitan una mayor transparencia, trazabilidad y accesibilidad. Entre los objetivos estratégicos de esta emisión se destacan:

1. **Acceso eficiente y transparente a mercado 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 a: i) financiar la adquisición del terreno donde se desarrollará el proyecto, y ii) financiar las etapas de construcción y comercialización del proyecto Jaguey 128, consolidando así su viabilidad técnica y financiera.*
2. **Aprovechamiento del entorno normativo y fiscal de activos digitales:** La emisión se realiza bajo la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD) de El Salvador, lo que permite al emisor y a los inversionistas beneficiarse de un marco jurídico innovador, con ventajas fiscales significativas y reglas claras para la operación de instrumentos digitales respaldados por activos reales.
3. **Brindar una alternativa de inversión innovadora,** que permita a los potenciales

inversionistas participar en un activo real respaldado por un proyecto de desarrollo inmobiliario, combinando seguridad patrimonial con proyección de rentabilidad. Al mismo tiempo, esta emisión contribuye al desarrollo integral de la zona costera de El Salvador, mediante la dinamización económica, la atracción de capital y la promoción de iniciativas que impulsen el crecimiento territorial sostenible.

En conjunto, estos objetivos reflejan el compromiso de JAGUEY 128, S.A. de C.V. con la transformación de la inversión inmobiliaria tradicional hacia un modelo más inclusivo, transparente y eficiente, impulsando así la innovación financiera en El Salvador y la consolidación de la zona costera oriental como destino estratégico de desarrollo.

14. Características de la Oferta Pública

Características de la Oferta Pública	
Emisor	JAGUEY 128, S.A DE C.V.
Tipo de Oferta Publica	Oferta Pública de Ingresos
Denominación del Token	JAGUEY128
Etiqueta de cotización del Token	\$JAGUEY128
Tipo de Activo Digital	Oferta Pública de Ingresos – Token de ingresos
Estructurador y Administrador de la Emisión	<p>FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. (Monetae) Número de registro CNAD: PSAD-0018</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dirección: Final Avenida La Capilla No. 624, Colonia San Benito, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador. • Persona designada de contacto: Arturo Alexander Monterrosa • Teléfono de Contacto: +503 7061-1888 • Correo electrónico de contacto: contacto@monetae.io • Sitio web: https://www.monetae.io/
Proveedor de Servicios de Activos	<p>FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. (Monetae) Número de registro CNAD: PSAD-0018</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dirección: Final Avenida La Capilla No. 624,

Digitales	<p>Colonia San Benito, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Persona designada de contacto: Arturo Alexander Monterrosa • Teléfono de Contacto: +503 7061-1888 • Correo electrónico de contacto: contacto@monetae.io • Sitio web: https://www.monetae.io/
Certificador de la Emisión	<p>TR CAPITAL, S.A. DE C.V. Número de registro CNAD: CERT-0003</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dirección: Calle Cuscatlán, #4312, Col. Escalón, San Salvador, El Salvador. • Persona designada de contacto: Héctor Ramon Torres Córdova • Teléfono de Contacto: +503 2538-6360 • Correo electrónico de contacto: info@trcapital.net • Sitio web: https://trcapital.net/
Custodia de Tokens	<p>Los Tokens serán resguardados a través de la plataforma de FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. (PSAD-0018).</p> <p>FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. es responsable de la custodia de los activos digitales emitidos bajo el token JAGUEY128. Su función principal es garantizar la seguridad, trazabilidad y transparencia de las operaciones mediante tecnología blockchain, cumpliendo con las disposiciones regulatorias aplicables establecidas por la comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).</p>
Importe total de la emisión	<p>El importe total de la emisión es de CUATRO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$4,550,000.00).</p>
Número de tokens a emitir	<p>El número total de tokens a emitir es de CUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA (4,550) tokens, equivalentes a un valor nominal de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000.00) cada uno.</p>
Unidad del token	<p>Cada token \$JAGUEY128 representa una unidad indivisible de participación proporcional sobre los derechos económicos vinculados a la emisión. La</p>

	<p>proporcionalidad de cada token se calcula respecto del conjunto de tokens efectivamente colocados en el mercado primario, incluyendo los asignados en concepto de <i>Sweat Equity</i> y aquellos adquiridos por los Accionistas del Emisor en cumplimiento de la compra obligatoria inicial.</p> <p>En consecuencia, los inversionistas participan pro rata en la distribución de rentas y flujos financieros futuros generados por el proyecto inmobiliario JAGUEY 128, ubicado en Playa El Jaguey, El Salvador, de conformidad con el mecanismo de distribución, prelación y temporalidad establecido en este Documento de Información Relevante.</p> <p>Los tokens mantenidos en tesorería no confieren derechos económicos ni políticos mientras permanezcan en dicha condición. En caso de que posteriormente se habilite su colocación, dichos tokens se incorporarán al universo de tokens en circulación, generando la correspondiente dilución proporcional para los tenedores existentes.</p> <p>Las rentas obtenidas y los flujos económicos que respaldan la emisión incluyen, entre otros, los ingresos provenientes de preventas, ventas directas, esquemas de financiamiento a compradores finales, así como cualquier otra modalidad lícita de explotación comercial vinculada al desarrollo y gestión de los activos inmobiliarios del proyecto. Asimismo, podrán integrarse rendimientos derivados de inversiones temporales realizadas con fondos del proyecto, siempre que estas se ejecuten conforme a criterios de prudencia y bajo los lineamientos definidos en este Documento de Información Relevante.</p>
<p>Determinación del Monto de la Emisión</p>	<p>El monto total de la presente emisión asciende a CUATRO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$4,550,000.00). Esta cifra fue definida tras un análisis integral de las necesidades financieras y operativas del proyecto inmobiliario JAGUEY 128, orientado al desarrollo, construcción y comercialización de una torre residencial de doce niveles, que albergará</p>

	<p>un total de sesenta (60) apartamentos y ciento diez (110) parqueos, en la zona de Playa El Jaguey, uno de los polos turísticos y de inversión con mayor proyección en el litoral oriental de El Salvador.</p> <p>Este monto no surge del descuento de flujos futuros, sino de un análisis basado en los recursos requeridos para completar el desarrollo del proyecto, asegurando su viabilidad y sostenibilidad financiera. Es decir, la determinación del importe responde a criterios de viabilidad técnica, sostenibilidad económica y eficiencia en la estructuración del financiamiento no bancario a través de activos digitales.</p> <p>Proceso de Cálculo del Monto de Emisión</p> <p>El proceso de determinación del monto de la emisión se llevó a cabo mediante las siguientes etapas fundamentales:</p> <ol style="list-style-type: none">5. Estimación de los Ingresos Totales Proyectados: Se proyectaron ingresos totales superiores a US\$17,320,150.00, derivados de la venta individual de los apartamentos y parqueos del proyecto JAGUEY 128. Esta proyección se fundamentó en:<ul style="list-style-type: none">○ Análisis de demanda del mercado en la zona costera oriental.○ Comparables en proyectos turísticos y residenciales del entorno inmediato.○ Historial de comercialización del proyecto: A la fecha de elaboración del presente DIR, el proyecto JAGUEY 128 cuenta con más del 80% de sus unidades habitacionales reservadas, reflejando una sólida demanda y validación comercial anticipada por parte del mercado.6. Identificación y Valoración de los Costos Totales del Proyecto: Se identificaron y desglosaron los costos asociados al desarrollo integral del proyecto, entre los cuales destacan:<ul style="list-style-type: none">○ Valor del Terreno: El terreno destinado para el desarrollo del proyecto JAGUEY
--	--

	<p>128 es actualmente propiedad de la sociedad ECOGAS, S.A. de C.V., con quien Jaguey 128, S.A. de C.V. ha suscrito un contrato de promesa de compraventa (ver Anexo 8), mediante el cual se establecen los términos y condiciones para la futura adquisición y transferencia del inmueble a favor del emisor.</p> <ul style="list-style-type: none">○ Costos de Construcción: Incluyen materiales, acabados, contratación de mano de obra calificada, dirección y supervisión técnica de obra, obtención de permisos, licencias legales y todos los gastos relacionados con la ejecución física y técnica del edificio.○ Costos de Comercialización: Gastos de publicidad y comisiones de venta.○ Costos de Tokenización: Gastos administrativos, legales y regulatorios asociados a la emisión y comercialización de los tokens \$JAGUEY128. <p>7. Costos Financieros: Incluyen intereses y comisiones por desembolsos relacionados a los instrumentos de deuda.</p> <p>8. Estimación de financiamiento complementario vía instrumentos de deuda: Como parte de la estructura financiera integral del proyecto, se contempla la obtención de financiamiento adicional mediante instrumentos de deuda otorgados por instituciones bancarias y/o acreedores institucionales. Este componente tiene como finalidad cubrir una parte relevante de los requerimientos de capital para el desarrollo del proyecto JAGUEY 128, bajo condiciones de mercado competitivas. La incorporación de deuda estructurada estratégicamente permite reducir el monto total requerido vía emisión de tokens, optimizando así la relación riesgo-retorno. Esta estrategia tiene el potencial de mejorar los rendimientos económicos netos para los tenedores de tokens.</p>
--	---

	<p>El monto de la emisión busca cubrir parcialmente estos costos, facilitando el apalancamiento estratégico del proyecto a través de capital tokenizado, sin recurrir inicialmente a financiamiento bancario tradicional.</p> <p>El esquema de la emisión contempla:</p> <ul style="list-style-type: none">• 3,500 tokens correspondientes al fondeo base requerido para la ejecución del proyecto (US\$3,500,000.00).• 350 tokens asignados a los Accionistas del Emisor en concepto de <i>sweat equity</i>, como compensación por su aporte de gestión, estructuración y desarrollo (US\$350,000.00).• 700 tokens como reserva de tesorería, para uso estratégico durante la vida de la emisión (US\$700,000.00). <p>Siguiendo esta metodología, se identificó una necesidad de financiamiento base de US\$3,500,000.00, equivalente a tres mil (3,500) tokens \$JAGUEY128.</p> <p>Sobre el monto base de financiamiento, se incorpora un incremento del 10%, equivalente a 350 tokens (equivalentes a US\$350,000.00), los cuales serán retenidos por el Emisor como compensación por concepto de desarrollo, gestión y ejecución del proyecto. Esta participación no implica un desembolso en efectivo por parte del Emisor, pero está sujeta a las mismas condiciones de prelación, derechos económicos y distribución de flujos que los tokens adquiridos por terceros, conforme lo establecido en el presente Documento de Información Relevante (DIR).</p> <p>Adicionalmente, se emiten 700 tokens adicionales, equivalentes al 20% del monto base, los cuales serán destinados a una reserva de tesorería bajo custodia del Emisor. Estos tokens podrán ser colocados progresivamente durante la vida de la emisión, exclusivamente en caso de requerirse capital adicional para completar o fortalecer el desarrollo del proyecto Jaguey 128.</p> <p>La suma total de tokens emitidos está compuesta por:</p>
--	---

	<p>i) 3,500 tokens correspondientes al financiamiento base, ii) 350 tokens por comisión de desarrollo, y iii) 700 tokens como reserva de tesorería.</p> <p>Para información detallada sobre la metodología de cálculo del valor total de la emisión, se recomienda consultar la Sección 17 del presente Documento de Información Relevante (DIR).</p>
<p>Activos Subyacentes Relacionados</p>	<p>El activo subyacente de la emisión del token \$JAGUEY128 está constituido por la cesión de los derechos económicos a favor de los tokenholders (ver anexo 9) sobre el 100% de las rentas obtenidas y los flujos financieros futuros generados por el desarrollo, ejecución, y comercialización y venta de los sesenta (60) apartamentos y ciento diez (110) parqueos que integran el proyecto inmobiliario JAGUEY 128, ubicado en Playa El Jaguey, El Salvador. Estos flujos representan los derechos económicos a los que acceden los tenedores del token, quienes participaran directa y proporcionalmente en la totalidad de las rentas obtenidas o flujos financieros futuros generados, cuya distribución están regulada bajo reglas claras de prelación según lo establecido en este Documento de Información Relevante.</p> <p>Los tenedores de los tokens \$JAGUEY128 tendrán el derecho a percibir los beneficios económicos generados por las rentas obtenidas producto de la venta de los apartamentos y parqueos, una vez deducidos todos los costos y gastos asociados al desarrollo, ejecución y comercialización del proyecto. Asimismo, dichos beneficios se calcularán netos de los costos operativos del Emisor, así como de los gastos regulatorios y administrativos vinculados a la estructuración y mantenimiento de la emisión.</p> <p>Los ingresos brutos del proyecto comprenden el total efectivamente recibido por el Emisor derivado de contratos de promesa de compraventa, ventas directas, planes de financiamiento ofrecidos a compradores, así como cualquier otro instrumento</p>

	<p>lícito de monetización asociado a las unidades habitacionales del proyecto.</p> <p>A efectos de calcular los ingresos netos distribuibles, se deducirán del total de ingresos los costos directamente atribuibles al desarrollo del proyecto, incluyendo: adquisición e integración del terreno (cuando aplique), materiales de construcción, contratación de mano de obra, permisos y licencias legales, gastos administrativos, honorarios profesionales, gastos financieros, costos de diseño, ingeniería, dirección técnica y demás egresos operativos imprescindibles para la ejecución, finalización y comercialización del proyecto inmobiliario.</p> <p>No podrán deducirse otros conceptos distintos a los antes mencionados, salvo aquellos que, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), deban reconocerse como costos directa y necesariamente atribuibles al proyecto, circunstancia que deberá ser revelada en los informes de transparencia financiera del Emisor</p> <p>Este esquema asegura que los tenedores de tokens \$JAGUEY128 participen de manera directa en los resultados económicos reales del proyecto, alineando sus intereses con el desempeño operativo y comercial del desarrollo.</p> <p><i>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 en relación al proyecto. En virtud de esta estructura, el cumplimiento de los derechos económicos de los tenedores de tokens \$JAGUEY128 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.</i></p>
--	--

	<p>Como parte del mecanismo de respaldo jurídico y operativo, el Emisor realiza una cesión de derechos económicos sobre los flujos financieros futuros del proyecto a favor los tokenholders, representados por el Fintech Américas, S.A. de C.V. en su calidad de Administrador de la Emisión, quien deberá de actual en calidad de custodio y responsable fiduciario de los intereses de los inversionistas. El Contrato de Cesión de Derechos Económicos permanecerá vigente durante toda la vida de la emisión, asegurando que los derechos económicos de los tenedores de los tokens \$JAGUEY128 estén protegidos hasta el cumplimiento total de las obligaciones financieras establecidas en la oferta pública.</p> <p>Dicha cesión comprende los derechos económicos asociados a los flujos del proyecto inmobiliario, incluyendo pagos parciales, saldos pendientes, penalidades contractuales e intereses generados por excedentes de caja. Esta cesión no limita el derecho del Emisor a estructurar financiamiento adicional garantizado con el inmueble. Todo lo anterior se formaliza conforme a lo dispuesto en el Anexo 9 de este DIR.</p>
<p>Plazo de la emisión y su estructuración</p>	<p>Plazo total de la emisión</p> <p>El plazo total de la emisión será de tres (3) años, contados a partir de la fecha de habilitación de la oferta pública. Durante este período, el mercado primario permanecerá abierto, permitiendo al Emisor realizar colocaciones sucesivas de tokens conforme a las necesidades de capital del proyecto y al cronograma operativo previsto. Los tokens \$JAGUEY128 estarán sujetos a un plazo mínimo de permanencia de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de inicio de la oferta pública.</p> <p>Compra inicial por parte de los Accionistas del Emisor</p> <p>Simultáneamente a la habilitación de la oferta pública, los accionistas del Emisor, a título personal, adquirirán con recursos propios mil (1,000) tokens \$JAGUEY128 en condición plena de derechos económicos, de forma</p>

proporcional a su participación en el capital accionario del Emisor.. Esta adquisición tiene como propósito ejecutar la promesa de compraventa del terreno y garantizar el inicio del proyecto. Con ello, se establece una base financiera sólida para la emisión, asegurando el cumplimiento de los requisitos mínimos necesarios para su desarrollo - principalmente la adquisición del terreno. Además, esta inversión inicial por parte de los accionistas representa una exposición financiera real de éstos, alineando sus intereses con los de los demás tenedores de tokens y reforzando el compromiso colectivo con el éxito del proyecto.

Ventana de Venta y condición de efectividad

La emisión estará sujeta al cumplimiento de una Colocación Mínima con Terceros Independientes, equivalente a al menos mil setecientos cincuenta (1,750) tokens, por un valor nominal de UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,750,000.00). Este umbral deberá alcanzarse dentro de los primeros tres (3) meses calendario contados desde la fecha de habilitación de la oferta pública (la "Ventana de Venta"). Los tokens adquiridos por el Emisor –incluyendo la compra inicial de 1,000 tokens por parte de los Accionistas del Emisor– no serán considerados para efectos del cumplimiento de esta Colocación Mínima.

En caso de no alcanzarse esta "Colocación Mínima", la emisión será anulada y todos los fondos serán reembolsados a los inversionistas sin penalidad, comisión ni retención alguna según lo establecido en la sección 18 de este Documento de Información Relevante. En caso de alcanzarse la Colocación Mínima, mas no la colocación total de los 3,500 tokens durante la Ventana de Venta, el Emisor se obliga a adquirir los tokens no colocados al cierre del período, esto para efectos de garantizar la adecuada capitalización para el desarrollo del proyecto.

En caso de que no se alcance dicha Colocación Mínima en el plazo establecido, la emisión no continuará su curso, el 100 % de los tokens emitidos serán retirados

de circulación y eliminados (“quemados”), y los fondos aportados por los inversionistas serán reembolsados en una proporción 1:1 mediante la plataforma del Administrador, sin comisión, penalidad ni retención alguna.

Inversión obligatoria de los Accionistas del Emisor en caso de colocación parcial

En caso de que, al cierre de la Ventana de Colocación Mínima de tres (3) meses, se haya alcanzado el monto mínimo viable de la emisión pero aún exista un remanente de tokens no colocados respecto del total autorizado en el mercado (3,500 tokens), los accionistas del Emisor, a título personal y de forma proporcional a su participación en el capital accionario se obligan a adquirir la totalidad de dichos tokens no colocados dentro de un plazo máximo de treinta (30) días calendario. Esta recompra no implicará cancelación ni quema de los tokens, los cuales podrán mantenerse por los accionistas como parte de sus inversiones personales, utilizarlos para operaciones de liquidez o eventualmente ser negociados en el mercado secundario conforme a los términos establecidos en este Documento.

Tokens de Tesorería

Una vez alcanzada la Colocación Mínima, el Emisor podrá mantener en reserva un portafolio de hasta setecientos (700) tokens \$JAGUEY128, acuñados pero no colocados en el mercado primario. Mientras permanezcan en esta condición, dichos tokens no generan rendimientos, no otorgan derechos económicos y no participan en la distribución de flujos.

En caso de ser posteriormente habilitados para su colocación en el mercado primario, estos tokens ingresarán en igualdad de condiciones respecto de los demás tokens en circulación, participando pro rata en los derechos económicos y flujos generados por el proyecto. Su incorporación al universo circulante producirá la correspondiente dilución proporcional entre los tenedores existentes.

	<p>Ventanas de Venta Sucesivas y recompras de los Tokens de tesorería</p> <p>Cada vez que el Emisor decida habilitar tokens de tesorería para colocación, se abrirá una Ventana de Venta de un (1) mes calendario. Si al finalizar ese período los tokens liberados no se han colocado total o parcialmente, los Accionistas del Emisor deberán adquirir el remanente dentro de un plazo máximo de treinta (30) días calendario. Los tokens adquiridos podrán conservarse en el portafolio activo de cada Accionista, sin necesidad de cancelación y quedarán habilitados para su posterior negociación en el mercado secundario.</p> <p>Mercado secundario</p> <p>A partir del mes trece (13) contado desde el inicio de la emisión, los tokens \$JAGUEY128 podrán ser libremente negociados en un mercado secundario autorizado, sujeto al cumplimiento de los requisitos regulatorios aplicables. El Emisor podrá participar activamente en dicho mercado, incluyendo la figura de creador de mercado (“Market Maker”) para fomentar la liquidez del instrumento.</p> <p>Opción de recompra por parte del Emisor</p> <p>Durante la vigencia de la emisión, y a partir del mes trece (13), el Emisor podrá ejercer, de forma anual, una opción de recompra parcial o total de los tokens en circulación. Esta recompra será evaluada según criterios estratégicos internos y se ejecutará con base en el valor del activo neto del proyecto, deducido el pasivo registrado en libros al cierre del ejercicio contable inmediatamente anterior, conforme a lo dispuesto en este DIR.</p> <p>El Emisor se reserva el derecho de acuñar o eliminar tokens exclusivamente en los casos en que existan razones debidamente justificadas por motivos de seguridad tecnológica, integridad del protocolo o cumplimiento de requerimientos legales formalmente documentados.</p>
Importe mínimo de la emisión	La emisión de tokens \$JAGUEY128 estará sujeta al cumplimiento de una Colocación Mínima, definida

<p>(“Colocación Mínima”)</p>	<p>como la colocación efectiva de al menos mil setecientos cincuenta (1,750) tokens, equivalentes a UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,750,000.00), 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”).</p> <p>Este umbral deberá cumplirse exclusivamente a través de adquisiciones realizadas por Terceros Independientes del Emisor, sin que puedan computarse para este efecto las participaciones retenidas por el propio Emisor (Tokens de Tesorería) y la Inversión Inicial realizada por sus Accionistas. La finalidad de esta disposición es asegurar que la emisión cuente con una validación efectiva del mercado desde su etapa inicial. Los fondos obtenidos a partir de la colocación mínima de la emisión serán destinados prioritariamente al pago de la contraprestación correspondiente a la adquisición del terreno sobre el cual se desarrollará el proyecto JAGUEY 128. Esta aplicación inicial de recursos asegura la consolidación del activo base y constituye un hito clave para el inicio formal del desarrollo.</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 Comisión Nacional de Activos Digitales (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 14), 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</p>
------------------------------	--

	<p>dentro del plazo de tres (3) meses previstos para la Ventana de Venta, 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>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>
<p>Plazo Mínimo de Permanencia</p>	<p>Los tokens \$JAGUEY128 estarán sujetos a un plazo mínimo de permanencia de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de inicio de la oferta pública.</p> <p>Durante dicho período, los tokens no podrán ser redimidos ni recomprados por el Emisor, ni podrán ser objeto de transferencia, cesión o negociación en mercados secundarios, salvo en los supuestos excepcionales previstos en este DIR o por mandato de autoridad competente. Esta restricción tiene por objeto preservar la integridad de la estructura de financiamiento durante la fase inicial del proyecto, asegurar una colocación efectiva con terceros y garantizar la consolidación de los recursos necesarios para el desarrollo del activo subyacente.</p> <p>Finalizado el plazo mínimo de permanencia, y a partir del mes trece (13), los tokens podrán acceder a mecanismos de recompra por parte del Emisor — 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.</p>

<p>Ventana de Colocación Mínima y Ventanas de Venta</p>	<p>Ventana de Colocación Mínima</p> <p>La Ventana de Colocación Mínima 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 mediante una primera colocación efectiva.</p> <p>Durante esta ventana, el Emisor podrá colocar hasta tres mil quinientos (3,500) tokens destinados al financiamiento base del proyecto, por un valor agregado de hasta TRES MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$3,500,000.00). Adicionalmente, se mantendrá una asignación a los Accionistas del emisor equivalente a trescientos cincuenta (350) tokens como sweat equity, no disponibles al público.</p> <p>Para que la emisión pueda continuar su curso, será indispensable colocar al menos mil setecientos cincuenta (1,750) tokens, equivalentes a UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,750,000.00) durante esta ventana. La participación de los Accionistas del Emisor o la asignación de tokens internos no computará para este umbral.</p> <p>En caso de alcanzarse la Colocación Mínima, mas no la colocación total de los 3,500 tokens durante la Ventana de Venta, los Accionistas del Emisor se obligan a adquirir los tokens no colocados dentro de un plazo máximo de treinta (30) días calendario. No procederá la cancelación ni eliminación (“quema”) de los tokens emitidos.</p> <p>Inversión obligatoria de los Accionistas del Emisor</p> <p>Desde el momento de habilitación de la oferta pública, los accionistas del Emisor, a título personal y con recursos propios, realizarán una inversión inicial equivalente a mil (1,000) tokens, de forma proporcional a su participación en el capital accionario del Emisor. Esta adquisición tiene como propósito ejecutar la promesa de compraventa del terreno y garantizar el</p>
---	---

inicio del proyecto. Con ello, se establece una base financiera sólida para la emisión, asegurando el cumplimiento de los requisitos mínimos necesarios para su desarrollo – principalmente la adquisición del terreno. Además, esta inversión inicial por parte de los accionistas representa una exposición financiera real de éstos, alineando sus intereses con los de los demás tenedores de tokens y reforzando el compromiso colectivo con el éxito del proyecto.

Ventanas de Venta sucesivas

Superado el umbral mínimo de colocación, el Emisor podrá efectuar nuevas colocaciones primarias durante todo el plazo de la emisión, conforme a sus necesidades de capital.

Cada vez que el Emisor decida habilitar tokens provenientes de su portafolio de tesorería –hasta un máximo de setecientos (700) tokens adicionales– se abrirá una Ventana de Venta de un (1) mes calendario. Durante dicho período, los tokens habilitados podrán ser adquiridos por nuevos inversionistas bajo las mismas condiciones jurídicas y económicas aplicables a los tokens previamente colocados en el mercado primario.

Si al cierre de la Ventana de Venta los tokens habilitados no han sido colocados en su totalidad, el Emisor, a través de sus Accionistas, estará obligado a recomprar el remanente dentro de un plazo máximo de treinta (30) días calendario. Los tokens así recomprados ingresarán al Portafolio Activo de cada uno de los Accionistas del Emisor, gozando de plenos derechos económicos y quedando habilitados para su eventual negociación en el mercado secundario.

Precio de emisión único

Todos los tokens ofrecidos durante la colocación primaria, ya sea en la Ventana de Colocación Mínima 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

	<p>precios escalonados. Esta medida garantiza equidad entre inversionistas y facilita la gestión del proceso de colocación.</p> <p>Para mayor información consultar la sección 18 de este DIR.</p>
<p>Tokens de Tesorería</p>	<p>Como parte de la arquitectura financiera de la emisión, el Emisor ha reservado un portafolio de hasta setecientos (700) tokens \$JAGUEY128 en calidad de tokens de tesorería, los cuales serán acuñados desde el inicio de la oferta pública pero permanecerán inmovilizados y sin colocar mientras conserven tal condición. Estos tokens constituyen un mecanismo flexible de acceso a capital adicional, conforme a la evolución de las necesidades del proyecto.</p> <p>Condición jurídica y económica Mientras los tokens permanezcan en tesorería, no otorgan derecho alguno sobre los flujos financieros del proyecto, no acumulan rendimientos ni participan en la distribución económica definida en este Documento de Información Relevante. Tampoco confieren ningún otro derecho asociado a los tokens colocados en el mercado primario. Su estatus es neutral y no genera dilución sobre los tenedores activos hasta el momento de su colocación efectiva.</p> <p>Liberación al mercado primario El Emisor podrá, en cualquier momento durante el plazo de vigencia de la emisión, habilitar los tokens desde el portafolio de tesorería para colocarlos en el mercado primario, con el fin de captar recursos adicionales. Cada habilitación activará automáticamente una nueva Ventana de Venta con duración de un (1) mes calendario, contados a partir de la fecha de notificación pública de la habilitación, para permitir su colocación efectiva entre terceros inversionistas.</p> <p>Obligación de colocación y adquisición Si al finalizar la Ventana de Venta los tokens habilitados desde tesorería no hubieren sido colocados en su totalidad, los Accionistas del Emisor estarán obligados a adquirir el remanente dentro de un plazo máximo de</p>

	<p>treinta (30) días calendario. Los tokens recomprados ingresarán al Portafolio Activo de cada Accionista del Emisor con la totalidad de derechos económicos inherentes a los tokens colocados, y quedarán habilitados para su eventual negociación en el mercado secundario autorizado.</p> <p>Dilución y participación proporcional Una vez colocados en el mercado primario, los tokens provenientes de tesorería adquieren plena equivalencia jurídica y económica respecto de los demás tokens en circulación. Esto incluye su participación pro rata en la distribución de rentas y flujos futuros, en igualdad de condiciones y conforme al mecanismo de prelación y temporalidad establecido en este Documento. <i>Mientras permanezcan en el portafolio de tesorería, no generarán ni devengarán derechos económicos ni participación alguna en los flujos del proyecto.</i></p> <p>Transparencia y trazabilidad La existencia, estado y movimientos de los tokens de tesorería 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>Para mayor información hacer referencia a la sección 18 de este DIR.</p>
<p>Participación Inicial de los Accionistas del Emisor en Concepto de Comisión de Desarrollo o "Sweat Equity"</p>	<p>Como parte de la estructura de esta emisión, los accionistas del Emisor, a título personal y de forma proporcional a su participación en el capital accionario, conservarán en su propiedad un total de trescientos cincuenta (350) tokens \$JAGUEY128, en concepto de Comisión de Desarrollo o "sweat equity".</p> <p>Esta participación reconoce y remunera el esfuerzo, tiempo, conocimiento técnico, gestión operativa y capital intelectual aportado por los Accionistas del Emisor a través de la sociedad, durante la fase previa al lanzamiento del proyecto, incluyendo: la conceptualización del desarrollo inmobiliario, la</p>

	<p>negociación del terreno junto con sus permisos, planificación arquitectónica, estructuración financiera, y la preparación de la oferta pública.</p> <p>El <i>sweat equity</i> constituye una forma legítima y transparente de alineación de intereses entre los Accionistas del Emisor y los inversionistas, al garantizar que el promotor del proyecto tenga una participación directa en el éxito financiero de la emisión y en la valorización del activo subyacente. Esta participación no representa un desembolso en efectivo por parte del Emisor, pero está sujeta a las mismas condiciones de prelación y distribución de flujos que los tokens adquiridos por terceros, según lo establecido en este DIR.</p> <p>La asignación de tokens bajo esta modalidad se encuentra sujeta a mecanismos de trazabilidad e inmovilización inicial durante el plazo mínimo de permanencia, conforme a las disposiciones aplicables al resto de los tokens en circulación, a fin de preservar la equidad y estabilidad de la emisión.</p> <p>Para mayor información hacer referencia a la sección 18 de este DIR.</p>
<p>Valor mínimo de negociación</p>	<p>El valor mínimo de participación en la oferta primaria de tokens \$JAGUEY128 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 JAGUEY 128, conforme a las condiciones estipuladas en este Documento de Información Relevante (DIR).</p> <p>Este umbral aplica únicamente para la colocación primaria efectuada a través de la plataforma del Administrador. No obstante, dentro del mercado secundario, los Proveedores de Servicios de Activos Digitales (PSAD) que colaboren en la distribución de esta emisión podrán establecer, bajo sus propios términos operativos, montos mínimos de adquisición</p>

	<p>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>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 Documento de Información Relevante (DIR).</p>
<p>Valor máximo de negociación</p>	<p>El valor máximo de participación en la oferta primaria de tokens \$JAGUEY128 corresponde a la totalidad de los tokens disponibles para adquisición por inversionistas terceros, equivalente a cuatro mil doscientos (4,200) tokens, con un valor total de CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$4,200,000.00).</p> <p>Este total excluye los trescientos cincuenta (350) tokens asignados como sweat equity, los cuales no están disponibles para negociación en el mercado primario.</p> <p>Dentro de estos 4,200 tokens:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hasta tres mil quinientos (3,500) tokens corresponden al financiamiento base del proyecto, y estarán disponibles durante la Ventana de Colocación Mínima de tres (3) meses. • Hasta setecientos (700) tokens podrán ser habilitados gradualmente por el Emisor como parte de su portafolio de tesorería, en una o varias ventanas de colocación sucesivas a lo largo del plazo de la emisión. <p>En caso de colocación parcial, los tokens no adquiridos dentro de la Ventana de Colocación Mínima serán adquiridos por el Emisor y podrán mantenerse como parte de su portafolio activo para eventual negociación</p>

	<p>posterior.</p> <p>Adicionalmente, los Proveedores de Servicios de Activos Digitales (PSAD) podrán establecer, bajo sus propias políticas de gestión de riesgo y cumplimiento, límites máximos de adquisición distintos o adicionales para los inversionistas que canalicen su participación a través de dichas plataformas, siempre que estos no contravengan las condiciones generales de la presente emisión ni el marco regulatorio aplicable.</p> <p>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 Documento de Información Relevante (DIR).</p>
<p>Colocación Máxima</p>	<p>Hasta por el total de la emisión.</p>
<p>Opción de recompra (Call option)</p>	<p>El Emisor tendrá la facultad de ejercer, a su discreción, una opción de recompra parcial o total de los tokens \$JAGUEY128 en circulación, una vez transcurrido el plazo mínimo de permanencia de doce (12) meses. Esta opción podrá ejercerse a partir del mes trece (13) y en cualquier momento posterior dentro del período de vigencia de la emisión, siempre y cuando no haya vencido el plazo contractual de tres (3) años.</p> <p>Las condiciones y criterios para el ejercicio de esta facultad son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fraccionamiento: La recompra podrá realizarse sobre una parte o la totalidad de los tokens en circulación, de conformidad con la disponibilidad de flujos y las estrategias de gestión del Emisor. • Asignación proporcional: En caso de recompras parciales, la asignación de los tokens objeto de recompra se realizará de forma proporcional

	<p>(pro rata) entre los tenedores existentes, según su participación relativa al momento de la notificación.</p> <ul style="list-style-type: none">• Valor de recompra: El precio de recompra no será igual al valor nominal del token. En su lugar, se calculará con base en el valor del activo neto del proyecto, deducido el pasivo contable registrado en libros, determinado a partir de los estados financieros auditados del ejercicio anterior o, en su defecto, mediante valoración razonable conforme a principios contables generalmente aceptados.• Notificación previa: El Emisor deberá comunicar formalmente su intención de ejercer la recompra con una antelación mínima de treinta (30) días calendario y máxima de sesenta (60) días calendario antes de la fecha efectiva de ejecución. La notificación se realizara a través de la plataforma de Fintech Américas, S.A. de C.V. Adicionalmente, el emisor deberá enviar un aviso formar a la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) indicando los términos de la recompra y los procedimientos adoptados.• 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. Bajo ninguna circunstancia podrá utilizarse para este fin la porción de flujos asignada a los tokenholders según el esquema de distribución vigente. <p>Complementariedad con el mercado secundario: El ejercicio de esta opción no restringe la posibilidad de que los tokens \$JAGUEY128 sean libremente negociados en el mercado secundario. El Emisor podrá participar en dicho mercado como actor comprador, incluyendo la adquisición de tokens que previamente haya recomprado y mantenido como parte de su portafolio activo. Estas adquisiciones deberán realizarse bajo condiciones de mercado, con libre determinación del precio y sin que ello constituya</p>
--	--

	<p>ejercicio formal de la opción de recompra descrita en este apartado.</p> <p>Para mayor información consultar la sección 18 de este DIR.</p>
<p>Uso de Fondos</p>	<p>Los fondos recaudados durante la colocación primaria de los tokens \$JAGUEY128 serán liberados al Emisor únicamente después de haberse cumplido la Colocación Mínima establecida en este Documento de Información Relevante (DIR), y conforme a los procedimientos definidos por el Administrador de la Emisión, quien actuará como custodio de los recursos hasta su desembolso autorizado.</p> <p>Destino Autorizado de los Fondos</p> <p>Los fondos podrán ser utilizados por el Emisor exclusivamente para los siguientes fines relacionados con el desarrollo del proyecto JAGUEY 128:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Compra del terreno donde se desarrollará el proyecto y gastos relacionados a su adquisición. • Costos directos de construcción y ejecución de obra. • Adquisición de materiales e insumos de obra. • Contratación de mano de obra y servicios profesionales técnicos. • Gastos de permisos, licencias y cumplimiento normativo. • Gastos operativos asociados a la comercialización del proyecto. • Gastos relacionados con la tokenización y administración de la emisión. • Gastos financieros incluyendo intereses y comisiones por desembolso. • Inversiones temporales de corto plazo en instrumentos financieros de bajo riesgo y alta liquidez, tales como instrumentos calificados con grado AAA u otros equivalentes, siempre que no comprometan la disponibilidad inmediata de los recursos. <p>Asimismo, el Emisor podrá transferir los fondos liberados a una cuenta bancaria de su titularidad,</p>

destinada exclusivamente al manejo del proyecto JAGUEY 128, separada del resto de sus operaciones y sujeta a fiscalización en cualquier momento por parte del Administrador.

Obligaciones del emisor

- Se emitirán informes trimestrales sobre el uso de los fondos recaudados mediante la colocación del token \$JAGUEY128, con acceso para los inversionistas.
- Se presentarán estados financieros del proyecto de forma trimestral, incluyendo detalle del avance de obra, comercialización y situación financiera.
- Se realizarán auditorías financieras externas cada doce meses, a cargo de una firma independiente designada por la Junta General de Accionistas de Jaguey 128, S.A. de C.V.

Prohibiciones y Resguardos

El Emisor no podrá utilizar los fondos en actividades ajenas al desarrollo del proyecto, ni destinarlos al pago de obligaciones personales, dividendos, reembolsos a partes relacionadas o inversiones especulativas. Cualquier uso de fondos no autorizado constituirá incumplimiento sustancial de las condiciones de la emisión.

En caso de verificarse un uso no autorizado de los fondos recaudados, 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).

Este esquema de control garantiza que los fondos aportados por los inversionistas sean utilizados conforme a los fines previstos, asegurando una trazabilidad operativa y legal alineada con los principios

	<p>de transparencia, seguridad jurídica y protección del interés colectivo de los tokenholders.</p>
<p>Garantías del token</p>	<p>La emisión de tokens \$JAGUEY128 no estará respaldada por una garantía real, personal ni fiduciaria, dado que no 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 JAGUEY 128, 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>Rendimiento a Tokenholder</p>	<p>Los ingresos para los tenedores de tokens \$JAGUEY128 estarán compuestos por las rentas obtenidas o flujos netos generados por la venta de las sesenta (60) unidades habitacionales del proyecto JAGUEY 128, los cuales serán distribuidos una vez cumplida la fase de comercialización total del inventario inmobiliario o transcurridos los treinta y seis (36) meses de vigencia de la emisión, lo que ocurra primero.</p> <p>A diferencia de los instrumentos financieros tradicionales, esta emisión no establece una tasa de interés fija ni garantiza un rendimiento mínimo, dado que el retorno para los inversionistas está directamente vinculado al desempeño operativo y financiero real del proyecto. Esta estructura busca alinear los incentivos entre el Emisor y los tokenholders, otorgando mayor potencial de rentabilidad en función del éxito comercial de la iniciativa inmobiliaria.</p>

	<p>Distribución de Flujos</p> <p>La distribución de los flujos a los tenedores de tokens \$JAGUEY128 se regirá por un esquema de prelación, en el cual los rendimientos se asignarán únicamente una vez satisfechas todas las obligaciones financieras y operativas del proyecto, incluyendo:</p> <ul style="list-style-type: none">• Pago de obligaciones bancarias, incluyendo capital e intereses de préstamos suscritos por el Emisor para financiar el proyecto.• Gastos comerciales, comisiones de venta, mercadeo y canales de distribución.• Pagos a proveedores, contratistas y demás terceros involucrados en el diseño, urbanización, construcción y ejecución del proyecto.• Gastos administrativos y legales directamente asociados al proyecto.• Pago de intereses y comisiones relacionadas a otras fuentes de financiamiento no tokenizadas. <p>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 Documento de Información Relevante (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.'</p> <p>Plataforma y Mecanismo de Pago</p> <p>La distribución de rendimientos será canalizada a través de Fintech Americas, S.A. de C.V., entidad registrada como Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) ante la Comisión Nacional de Activos Digitales (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</p>
--	--

	<p>de los derechos económicos de cada inversionista.</p> <p>Rendimiento Máximo</p> <p>Dado que el instrumento representa una participación en flujos variables, no se establece un rendimiento máximo nominal o contractual. No obstante, el retorno efectivo para los tokenholders estará determinado por los excedentes netos que genere el proyecto al finalizar su ciclo operativo. Cualquier simulación de retorno o benchmark proyectado tendrá un carácter ilustrativo y no vinculante, debiendo ser evaluado por el inversionista conforme a sus propios criterios de riesgo y expectativas de retorno.</p>
<p>Comerciabilidad y Mercado Secundario</p>	<p>Transcurrido el plazo mínimo de permanencia de doce (12) meses, los tokens \$JAGUEY128 serán plenamente negociables en un mercado secundario autorizado, sujeto a la disponibilidad de infraestructura tecnológica y al cumplimiento de la normativa aplicable, en especial las disposiciones emitidas por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).</p> <p>En este mercado, los inversionistas podrán realizar operaciones de compraventa directa con terceros, bajo condiciones de libre formación de precios. El valor de mercado del token será variable y reflejará las expectativas del ecosistema respecto al desempeño del proyecto subyacente, por lo que podrá diferir del valor de emisión o de los precios establecidos en ejercicios de recompra.</p> <p>La participación del Emisor en el mercado secundario estará sujeta a condiciones de equidad, transparencia y trazabilidad. En ningún caso podrá utilizar flujos asignados contractualmente a los tokenholders para financiar adquisiciones en el secundario, ni inducir recompra mediante incentivos no revelados o mecanismos que distorsionen el funcionamiento del mercado.</p> <p>El registro y liquidación de operaciones se realizará a través de Fintech Americas, S.A. de C.V., o de otros Proveedores de Servicios de Activos Digitales (PSAD)</p>

	<p>debidamente autorizados. Estas entidades garantizarán la custodia de los tokens, la seguridad de las transacciones y el cumplimiento de los procedimientos de identificación y prevención de lavado de activos mediante mecanismos descentralizados e infraestructura blockchain.</p>
<p>Moneda de Negociación</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dólares de los Estados Unidos de América. • Monedas Estables autorizadas y disponibles dentro de la plataforma de comercialización (USDT y USDC). <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 14), 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>Derechos, beneficios y restricciones</p>	<p>Los titulares de tokens \$JAGUEY128 gozarán de los siguientes derechos económicos y contractuales, en virtud de su participación en la presente emisión:</p> <p>Derechos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Participación en la Rentas Obtenidas y Flujos Netos del Proyecto: Derecho a recibir una porción proporcional (pro rata) de las rentas obtenidas y los flujos netos efectivamente percibidos por el proyecto JAGUEY 128, conforme al esquema de distribución, prelación y temporalidad establecido en este Documento de Información Relevante (DIR). Estos flujos derivan principalmente de la comercialización de las unidades residenciales, así

	<p>como de otras fuentes legítimas de monetización del activo subyacente.</p> <ul style="list-style-type: none">○ Rentas Obtenidas: Se entenderán como los ingresos derivados de la comercialización de las unidades residenciales (apartamentos y parqueos) del Proyecto JAGUEY 128,○ Flujos Netos Efectivamente Percibidos: se entenderán como el resultado de deducir de las Rentas Obtenidas los costos y gastos directamente atribuibles al desarrollo, ejecución y comercialización del Proyecto, incluyendo costos de construcción, urbanización, permisos, licencias, gastos administrativos, honorarios, costos financieros atribuibles y comisiones de venta, de acuerdo con el esquema de prelación establecido en el presente DIR. <ul style="list-style-type: none">• Acceso a Mercado Secundario: Facultad de transferir, vender o ceder los tokens a terceros a partir del mes trece (13), una vez cumplido el plazo mínimo de permanencia. 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, 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.• 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 y bajo el valor contable del activo neto, deducido el pasivo registrado en libros. <p><i>Se hace mención expresa que cualquier distribución a los tenedores de los tokens será subordinada a</i></p>
--	--

	<p><i>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 \$JAGUEY128 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.</i></p> <p>Beneficios</p> <ul style="list-style-type: none">• Exposición a un Proyecto Inmobiliario con Potencial Turístico: Participación en una estructura de inversión respaldada por activos reales — apartamentos junto con sus parqueos en una zona costera de alto valor estratégico— con potencial de valorización tanto en flujo como en capital.• 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. <p>Restricciones</p> <ul style="list-style-type: none">• 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
--	--

	<p>ingresos efectivamente percibidos por el Emisor y podrá variar en tiempo y monto.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausencia de derechos corporativos: La tenencia del token \$JAGUEY128 no confiere derechos políticos, de voto ni participación directa en la toma de decisiones del Emisor ni en su estructura societaria. • Restricción durante el Plazo Mínimo de Permanencia: Durante los primeros doce (12) meses desde el inicio de la oferta pública, los tokens estarán sujetos a inmovilización operativa. No podrán transferirse ni negociarse en mercado secundario durante este período. • Dilución proporcional por habilitación de tokens de tesorería: En caso de que el Emisor decida habilitar tokens desde el portafolio de tesorería, los tokens así incorporados al mercado primario pasarán a formar parte del universo de tokens en circulación. En ese momento, los tenedores previamente activos experimentarán una dilución proporcional de su participación económica, derivada del aumento en el número total de tokens con derechos. Dicha dilución no afecta los derechos adquiridos ni altera la naturaleza indivisible de cada token, sino que responde al mecanismo de participación pro rata establecido en la sección "Unidad del Token". Una vez colocados, los tokens provenientes de tesorería gozan de plena equivalencia jurídica y económica respecto de los demás tokens en circulación, participando en igualdad de condiciones en la distribución de rentas y flujos futuros.
<p>Contrato inteligente y tecnología a utilizar</p>	<p>Standar ERC-20F - Contract Address Token \$JAGUEY128</p> <p>https://amoy.polygonscan.com/address/Oxd357C5A4E1A019E9776E365982266eB8d80f9390</p> <p>https://amoy.polygonscan.com/token/Oxd357C5A4E1A019E9776E365982266eB8d80f9390</p>

	<p>Contract Address Allowlist</p> <p>https://amoy.polygonscan.com/address/0x9b8db08F1cA93EEB99347625da0f5989C7C4c214</p> <p>Los contratos inteligentes utilizados en esta emisión están desplegados en la blockchain de Polygon, y siguen 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 las operaciones críticas, tales como la emisión de tokens y la gestión de permisos.</p> <p>Para garantizar un entorno seguro y controlado, se ha implementado un contrato Allowlist, que gestiona y controla quiénes pueden interactuar con el token \$JAGUEY128. Esto asegura que solo los participantes autorizados puedan realizar transacciones con los tokens, proporcionando un nivel adicional de seguridad y confianza en la emisión.</p> <p>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 asegurar la correcta distribución de los flujos financieros.</p> <p>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.</p> <p>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 asegura la firma de transacciones en un entorno</p>
--	---

	<p>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 garantizar una interacción controlada con los contratos inteligentes.</p>
<p>Restricciones de venta y comerciabilidad</p>	<p>Las restricciones de venta están diseñadas para cumplir con todos los lineamientos regulatorios, al igual que garantizar 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, asegurando 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 \$JAGUEY128. 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 intercambiados en las Ventanas de Distribución y Actualización del Valor Razonable.</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 \$JAGUEY128 a través del Mercado Secundario.
Comisiones aplicables	<p>Los inversionistas no asumirán costos ni comisiones al adquirir los Tokens \$JAGUEY128 en el mercado primario, ni por la administración de la emisión. No obstante, estarán sujetos a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Comisiones por el intercambio de moneda estable. - Comisiones por participar en el mercado secundario. - Comisiones y recargos asociados a transferencias bancarias entre los inversionistas y Fintech Americas, S.A. DE C.V.
Términos y Condiciones	Los términos y condiciones de los Tokens \$JAGUEY128 estarán disponibles en la plataforma de comercialización de Fintech Americas, S.A. DE C.V. Adicionalmente, se incluyen en este documento como Anexo 10.
Principales Leyes que son aplicables a la emisión.	<p>Leyes de la República de El Salvador:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constitución de la República. - Ley de Emisión de Activos Digitales - Código de Comercio - Código Civil - Código Tributario

	<ul style="list-style-type: none"> - Ley del Impuesto sobre la Renta - Ley para la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios - Ley del Registro de Comercio - Ley del Registro de Garantías Mobiliarias - Ley de Protección de Datos Personales - Reglamento de Registro de Emisores y Emisiones Públicas y Privadas
--	---

15. Activo Subyacente

El activo subyacente del token \$JAGUEY128 está constituido por un contrato de cesión de derechos económicos celebrado entre Jaguey 128, S.A. de C.V. y los inversionistas de los tokens producto de esta emisión, debidamente representados por Fintech Américas, S.A. de C.V., en su calidad de Administrador de la Emisión. Este contrato transfiere, a favor del Administrador y en beneficio de los tenedores de tokens, los derechos sobre la totalidad de las rentas obtenidas y flujos financieros generados por la comercialización y venta de los sesenta (60) apartamentos y ciento diez (110) parqueos producto del desarrollo del proyecto inmobiliario JAGUEY 128, ubicado en Playa El Jaguey, departamento de La Unión, El Salvador. Estos flujos representan los derechos económicos cedidos a favor de los inversionistas, quienes participarán proporcionalmente en los ingresos netos efectivamente percibidos por el Emisor, conforme al esquema de prelación y distribución establecido en este Documento de Información Relevante (DIR).

Dicha cesión tiene como finalidad estructurar jurídicamente el vínculo entre el desempeño del activo inmobiliario y los derechos económicos de los inversionistas, garantizando su participación proporcional en los ingresos netos generados durante la vigencia de la emisión. El Contrato de Cesión permanecerá vigente hasta la liquidación final de la emisión y constituye el instrumento de resguardo fiduciario de los derechos económicos de los tenedores de tokens o inversionistas.

La cesión no limita el derecho del Emisor a estructurar financiamiento adicional garantizado con el inmueble o sus componentes., ***Por lo tanto, el contrato a su vez establece 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 en relación al proyecto. En virtud de esta estructura, el cumplimiento de los derechos económicos de los tenedores de tokens \$JAGUEY128 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.

Los derechos que conforman el activo subyacente comprenden:

1. **Ingresos netos por venta de unidades habitacionales.** Los tenedores de los tokens \$JAGUEY128 tendrán el derecho a percibir los beneficios económicos generados por las rentas obtenidas producto de la venta de los apartamentos y parqueos, una vez deducidos todos los costos y gastos asociados al desarrollo, ejecución y comercialización del proyecto. Asimismo, dichos beneficios se calcularán netos de los costos operativos del Emisor, así como de los gastos regulatorios y administrativos vinculados a la estructuración y mantenimiento de la emisión. Los ingresos brutos del proyecto comprenden el total efectivamente recibido por el Emisor derivado de contratos de promesa de compraventa, ventas directas, planes de financiamiento ofrecidos a compradores, así como cualquier otro instrumento lícito de monetización asociado a las unidades habitacionales del proyecto. A efectos de calcular los ingresos netos distribuibles, se deducirán del total de ingresos los costos directamente atribuibles al desarrollo del proyecto, incluyendo a: adquisición e integración del terreno (cuando aplique), materiales de construcción, contratación de mano de obra, permisos y licencias legales, gastos administrativos, honorarios profesionales, gastos financieros, costos de diseño, ingeniería, dirección técnica y demás egresos operativos imprescindibles para la ejecución, finalización y comercialización del proyecto inmobiliario. No podrán deducirse otros conceptos distintos a los antes mencionados, salvo aquellos que, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), deban reconocerse como costos directa y necesariamente atribuibles al proyecto, circunstancia que deberá ser revelada en los informes de transparencia financiera del Emisor
2. **Potencial de desarrollo y explotación del terreno.** La cesión también incluye los derechos económicos asociados a la explotación del terreno donde se desarrolla el proyecto, el cual podría ser objeto de futuras fases de desarrollo, venta parcial o aportación a nuevos esquemas inmobiliarios. Estos ingresos potenciales se integran al activo subyacente dentro del período de vigencia del contrato.
3. **Accesorios contractuales y garantías asociadas.** El contrato contempla un conjunto de accesorios contractuales y mecanismos de garantía diseñados para proteger los intereses de los tenedores de tokens y asegurar una ejecución transparente y conforme a lo establecido en el Documento de Información Relevante (DIR). Estos incluyen: **1. Obligaciones de reportería y transparencia financiera:** El Emisor se compromete a cumplir con un régimen de reportería periódica, que incluye la publicación de estados financieros auditados, reportes de avance del proyecto, y actualizaciones sobre el uso de los fondos provenientes de la emisión. Esta información será publicada en medios previamente definidos y accesibles a los inversionistas. También el Emisor incluirá en sus reportes

periódicos información detallada sobre cualquier préstamo bancario u obligación financiera asumida en relación con el Proyecto JAGUEY 128, especificando montos, condiciones y su impacto en los flujos netos del proyecto. Esta información será parte integral de la obligación de transparencia reconocida en el presente DIR **2. Obligaciones sobre el uso de fondos:** Los recursos captados mediante la emisión de tokens deberán ser utilizados exclusivamente para los fines definidos en este DIR, incluyendo la adquisición del terreno, construcción, desarrollo y comercialización del proyecto Jaguey 128. Cualquier desviación no autorizada de dichos fondos será considerada como incumplimiento sustancial, y dará lugar a la aplicación de cláusulas de redención anticipada. **3. Cláusulas de redención y penalidades:** En caso de incumplimiento material por parte del 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). **La cesión no comprende garantías reales sobre el inmueble salvo disposición expresa.**

15.1 Uso de los Fondos

El objetivo principal de los fondos recaudados mediante la colocación primaria de los tokens \$JAGUEY128 es financiar el desarrollo integral del proyecto inmobiliario, desde la adquisición del terreno hasta la ejecución completa de la torre habitacional y la entrega de las unidades residenciales, incluyendo todos los costos operativos, técnicos, comerciales y legales necesarios para su adecuada implementación.

A fin de garantizar que los recursos sean utilizados conforme a los fines previstos y en protección de los derechos económicos de los inversionistas, El Emisor se compromete a cumplir con un régimen de reportería periódica, que incluye la publicación de estados financieros auditados, reportes de avance del proyecto, y actualizaciones sobre el uso de los fondos provenientes de la emisión. Específicamente, el Emisor se compromete a:

- Emitir informes trimestrales sobre el uso de los fondos recaudados mediante la colocación del token \$JAGUEY128, con acceso para los inversionistas.
- Presentar estados financieros del proyecto de forma trimestral, incluyendo detalle del avance de obra, comercialización y situación financiera.
- Realizar auditorías financieras externas cada doce meses, a cargo de una firma independiente designada por la Junta General de Accionistas de Jaguey 128, S.A. de C.V.

Esta información estará disponible para acceso de los inversionistas a través de la plataforma de negociación de Fintech Americas, S.A. de C.V.

Destinación Autorizada de los Fondos

Los fondos provenientes de esta emisión podrán ser utilizados exclusivamente para los siguientes fines vinculados al desarrollo del proyecto JAGUEY 128:

1. **Compra del Terreno:** Parte de los recursos será destinada a la adquisición formal del inmueble donde se ejecutará el proyecto, actualmente inscrito a nombre de Eco Gas, S.A. de C.V. en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas bajo la matrícula 95104115-00000, correspondiente al lote número 1258-A, con una extensión superficial de 6,759.50 m². Esta operación forma parte de la consolidación del activo subyacente cedido contractualmente en beneficio de los tokenholders (ver Anexo 9).
2. **Financiamiento de la Construcción y Ejecución del Proyecto:** Incluye preparación del terreno, urbanización, ejecución estructural de la torre residencial, diseño arquitectónico, materiales de obra y acabados de alta calidad, conforme a los estándares técnicos proyectados y la promesa de valor hacia los compradores e inversionistas.
3. **Cobertura de Costos Operativos y de Ejecución:** Comprende la gestión administrativa del proyecto, comercialización, honorarios técnicos y legales, cumplimiento normativo y todos los costos necesarios para garantizar la correcta entrega de las unidades habitacionales.
4. **Otros destinos autorizados**
 - o Costos Financieros: Incluyen intereses y comisiones por desembolsos relacionados a los instrumentos de deuda.
 - o Costos de Tokenización: Gastos administrativos, legales y regulatorios asociados a la emisión y comercialización de los tokens \$JAGUEY128.
 - o Adquisición de materiales e insumos de obra.
 - o Contratación de mano de obra y servicios profesionales.
 - o Gastos asociados a licencias, permisos y fiscalización pública.
 - o Inversiones temporales en instrumentos financieros de bajo riesgo y alta liquidez (ej. grado AAA), siempre que no comprometan la disponibilidad inmediata de los recursos para la ejecución del proyecto.

El Emisor podrá transferir los fondos a una cuenta bancaria segregada de su titularidad, destinada exclusivamente al manejo del proyecto JAGUEY 128, sujeta a fiscalización y auditoría por parte del Administrador.

Prohibiciones y Resguardos

Los fondos no podrán ser utilizados en:

- Actividades no vinculadas al desarrollo del proyecto.
- Pago de dividendos o retornos personales al Emisor.
- Inversiones especulativas o de alto riesgo.

El uso indebido de fondos constituirá incumplimiento sustancial de las condiciones de la emisión, habilitando la intervención del Administrador conforme a sus facultades

contractuales.

16. Garantías del Token

La emisión del token \$JAGUEY128 no estará respaldada por ninguna garantía real, personal ni fiduciaria, dado que no constituye una obligación financiera en los términos tradicionales de deuda, ni genera un deber legal de otorgar garantías bajo la normativa aplicable a la emisión de activos digitales.

Esta decisión forma parte de una estrategia estructural deliberada, cuyo objetivo es preservar la capacidad del Emisor de utilizar las garantías reales del proyecto — principalmente el terreno donde se desarrolla JAGUEY 128— como respaldo para eventuales financiamientos bancarios complementarios que puedan ser requeridos en las diferentes etapas de ejecución. De esta manera, se maximiza la flexibilidad operativa y financiera del Emisor, y se protege la salud patrimonial del proyecto durante su ciclo de desarrollo.

17. Determinación del Valor de la Emisión

El monto total de la presente emisión asciende a **cuatro millones quinientos cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$4,550,000.00)**, equivalente a **4,550 tokens \$JAGUEY128**. Esta cifra fue determinada tras un análisis financiero integral, que consideró las necesidades de capital para cubrir de forma completa y eficiente todas las fases del proyecto inmobiliario JAGUEY 128: desde la adquisición del terreno, pasando por el desarrollo y ejecución constructiva, hasta la comercialización final de las unidades habitacionales.

El proyecto consiste en la construcción de una torre residencial de doce (12) niveles, que albergará un total de sesenta (60) apartamentos y ciento diez (110) parqueos, estratégicamente ubicada en Playa El Jaguey, una de las zonas con mayor dinamismo turístico y proyección de inversión inmobiliaria en el litoral oriental de El Salvador. Esta localización constituye un activo clave que respalda tanto la viabilidad del proyecto como su atractivo comercial para inversionistas locales e internacionales.

La suma total de tokens emitidos está compuesta por: i) 3,500 tokens correspondientes al financiamiento base requerido, ii) 350 tokens por comisión de desarrollo (“sweat equity”), y iii) 700 tokens como reserva de tesorería.

Determinación del Financiamiento Base Requerido

A diferencia de metodologías basadas en el descuento de flujos futuros, este monto fue definido bajo un enfoque bottom-up, es decir, fundamentado en el presupuesto real y proyectado de inversión, reflejando los requerimientos de capital necesarios para

ejecutar el proyecto en condiciones óptimas de calidad, tiempo y alcance. Esta aproximación permite una mayor precisión en la planificación financiera y una estructuración alineada con los principios de eficiencia de capital, reducción de riesgos operativos y transparencia para los inversionistas. Siguiendo esta metodología, se identificó una necesidad de financiamiento base de US\$3,500,000.00, equivalente a tres mil quinientos (3,500) tokens \$JAGUEY128.

A continuación, se presenta un desglose de los usos de fondos y fuentes para la ejecución del proyecto JAGUEY128.

Fuentes y Uso de los Fondos (Miles de USD)		
Fuentes	15,104.9	100.0%
Emisión - Jaguey\$1128	3,500.0	23.2%
Reservas y Anticipos Útiles	2,598.0	17.2%
Financiamiento	9,006.9	59.6%
Usos	15,104.9	100.0%
Contribución de terreno	918.7	6.1%
Diseños, Estudios, Permisos y Tramitología	0.0	0.0%
Supervisión y Administración de Subcontratos	432.0	2.9%
Costo De Construcción	7,638.0	50.6%
Costo De Urbanización/Amenidades	824.1	5.5%
Elevadores	79.9	0.5%
Instalaciones Hidráulicas	768.1	5.1%
Instalaciones Eléctricas	970.9	6.4%
Sistema contra Incendio	361.1	2.4%
Imprevistos	106.4	0.7%
IVA	1,453.4	9.6%
Comisiones de Venta	609.7	4.0%
Gasto Financiero	661.8	4.4%
Gastos de Tokenización	280.8	1.9%

Usos de Fondos

Se identificaron y desglosaron los costos asociados al desarrollo integral del proyecto, estimados en **US\$15,104,894.4**, los cuales incluyen:

- **Valor del Terreno:** El terreno destinado para el desarrollo del proyecto JAGUEY 128 es actualmente propiedad de la sociedad ECOGAS, S.A. de C.V., con quien Jaguey 128, S.A. de C.V. ha suscrito un contrato de promesa de compraventa, mediante el cual se establecen los términos y condiciones para la futura adquisición y transferencia del inmueble a favor del emisor.
- **Costos de Construcción, Urbanización y Acabados:** Incluyen materiales, acabados, contratación de mano de obra calificada, dirección y supervisión técnica de obra, obtención de permisos, licencias legales y todos los gastos

relacionados con la ejecución física y técnica del edificio. Estos costos y gastos se relacionan a los servicios previstos por la empresa FHC INGENIEROS, S.A. DE C.V.

- **Costos de Comercialización:** Gastos de publicidad y comisiones de venta (SUPER FAST, S.A. DE C.V.).
- **Costos de Tokenización:** Gastos administrativos, legales y regulatorios asociados a la emisión y comercialización de los tokens \$JAGUEY128.
- **Costos Financieros:** Incluyen intereses y comisiones por desembolsos relacionados a los instrumentos de deuda.

Fuentes de Fondo

- **Reservas y Anticipos Útiles:** Como parte de la estrategia de financiamiento del proyecto Jaguey 128, se estima una fuente de fondo directa compuesta por un total de aproximadamente **US\$2,598,023.00**, provenientes de anticipos y reservas de compradores, los cuales serán utilizados para respaldar la ejecución, desarrollo y avance constructivo del proyecto.
 - Estos fondos se originan del modelo comercial adoptado por el Emisor, que establece un esquema de aportes escalonados por parte de los adquirentes de unidades habitacionales, conforme al siguiente detalle: i) Reserva inicial de US\$5,000, pagaderos al momento de formalizar la reserva de la unidad; ii) Un complemento de US\$10,000, exigible en un plazo no mayor a 90 días posteriores al inicio oficial de la construcción, cuya fecha estimada es el 1 de agosto de 2025; y iii) Pago del remanente necesario para completar el 15% del valor total de la unidad reservada, a ser abonado en un plazo no mayor a 90 días después de la segunda fecha de corte establecida por el Emisor.
 - A la fecha de elaboración del presente DIR, el proyecto JAGUEY 128 cuenta con más del 80% de sus unidades habitacionales reservadas, reflejando una sólida demanda y validación comercial anticipada por parte del mercado. Adicionalmente, se estima que las unidades pendientes a venderse serán colocadas previo a febrero 2026.
- **Estimación de financiamiento complementario vía instrumentos de deuda:** Como parte de la estructura financiera integral del proyecto, se contempla la obtención de financiamiento adicional mediante instrumentos de deuda otorgados por instituciones bancarias y/o acreedores institucionales. Este componente tiene como finalidad cubrir una parte relevante de los requerimientos de capital para el desarrollo del proyecto JAGUEY 128, bajo condiciones de mercado competitivas. La incorporación de deuda estructurada estratégicamente permite reducir el monto total requerido vía emisión de tokens, optimizando así la relación riesgo-retorno. Esta estrategia tiene el potencial de mejorar los rendimientos económicos netos para los tenedores de tokens.
 - Para efectos de la estimación del valor de la emisión, se ha considerado un financiamiento de aproximadamente **USD\$9MM**, lo cual representa

alrededor del 66.5% del valor total del proyecto. Esta estimación excluye expresamente los siguientes componentes: i) Gastos de comercialización, ii) Costos financieros, y iii) Costos asociados a la estructuración y tokenización de la emisión.

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 y al resultado de las gestiones crediticias. Si bien actualmente se mantienen conversaciones avanzadas con diversas instituciones financieras, al momento de la emisión de este DIR no se cuenta con una aprobación definitiva de los créditos proyectados. 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 \$JAGUEY128. Para mayor detalle sobre estos riesgos y su tratamiento dentro del modelo financiero, se recomienda consultar la Sección 28 del presente Documento de Información Relevante (DIR).

Sweat Equity

Sobre el monto base de financiamiento, se incorpora un incremento del 10%, equivalente a 350 tokens (equivalentes a US\$350,000.00), los cuales serán asignados a los Accionistas del Emisor como compensación por concepto de desarrollo, gestión y ejecución del proyecto. Esta participación no implica un desembolso en efectivo por parte de los Accionistas del Emisor, pero está sujeta a las mismas condiciones de prelación, derechos económicos y distribución de flujos que los tokens adquiridos por terceros, conforme lo establecido en el presente Documento de Información Relevante (DIR).

Tokens de Tesorería

Como parte de la estructura de la emisión, el Emisor ha reservado setecientos (700) tokens \$JAGUEY128, equivalentes al veinte por ciento (20%) del monto base, los cuales serán acuñados desde el inicio de la oferta pública y permanecerán en calidad de tokens de tesorería bajo custodia del Emisor.

Estos tokens no generan derechos económicos ni políticos mientras permanezcan en tal condición y únicamente podrán ser habilitados para su colocación en el mercado primario durante la vigencia de la emisión, en caso de requerirse capital adicional para completar o fortalecer el desarrollo del proyecto Jaguey 128.

Cada habilitación de tokens de tesorería dará lugar a una Ventana de Venta específica,

conforme al procedimiento previsto en este Documento de Información Relevante, y una vez colocados, los tokens se incorporarán al universo circulante, participando en igualdad de condiciones respecto de los demás tokens en circulación.

18. Plazo, Estructuración, Montos Mínimos y Máximos de la Emisión

Plazo total de la emisión

El plazo total de la emisión será de tres (3) años, contados a partir de la fecha de habilitación de la oferta pública. Durante este período, el mercado primario permanecerá abierto, permitiendo al Emisor realizar colocaciones sucesivas de tokens conforme a las necesidades de capital del proyecto y al cronograma operativo previsto. Los tokens \$JAGUEY128 estarán sujetos a un plazo mínimo de permanencia de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de inicio de la oferta pública.

Monto Total de la Emisión

Según lo establecido en la sección 17 de este DIR, se identificó una necesidad de financiamiento base de US\$3,500,000.00, equivalente a tres mil quinientos (3,500) tokens \$JAGUEY128.

Sobre el monto base de financiamiento, se incorpora un incremento del 10%, equivalente a 350 tokens (equivalentes a US\$350,000.00), los cuales serán asignados a los Accionistas del Emisor como compensación por concepto de desarrollo (*Sweat Equity*), gestión y ejecución del proyecto. Esta participación no implica un desembolso en efectivo por parte de los Accionistas del Emisor, pero está sujeta a las mismas condiciones de prelación, derechos económicos y distribución de flujos que los tokens adquiridos por terceros, conforme lo establecido en el presente Documento de Información Relevante (DIR).

Adicionalmente, se emiten 700 tokens adicionales, equivalentes al 20% del monto base, los cuales serán destinados a una reserva de tesorería bajo custodia del Emisor. Estos tokens podrán ser colocados progresivamente durante la vida de la emisión, exclusivamente en caso de requerirse capital adicional para completar o fortalecer el desarrollo del proyecto Jaguey 128.

La suma total de tokens emitidos está compuesta por: i) 3,500 tokens correspondientes al financiamiento base, ii) 350 tokens por comisión de desarrollo o *Sweat Equity*, y iii) 700 tokens como reserva de tesorería.

Colocación mínima inicial y condición de efectividad

La emisión está sujeta al cumplimiento de una Colocación Mínima Inicial, equivalente a al menos mil setecientos cincuenta (1,750) tokens, con un valor nominal de UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,750,000.00), la cual deberá realizarse dentro de los primeros tres (3) meses calendario a partir del inicio de la oferta pública (Ventana de Colocación Mínima).

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 Comisión Nacional de Activos Digitales (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 14), 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.

En caso de que no se alcance la Colocación Mínima dentro del plazo de tres (3) meses previstos para la Ventana de Venta, 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.

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.

En caso de alcanzarse la Colocación Mínima, mas no la colocación total de los 3,500 tokens durante la Ventana de Venta, los Accionistas del Emisor se obliga a adquirir, de forma proporcional a su participación accionaria, los tokens no colocados dentro de un plazo máximo de treinta (30) días calendario. No procederá la cancelación ni eliminación (“quema”) de los tokens emitidos.

Inversión obligatoria de los Accionistas del Emisor

Los Accionistas del Emisor realizarán una inversión inicial, de forma proporcional a su participación accionaria dentro de la sociedad, al momento de habilitarse la oferta

pública, consistente en la adquisición de mil (1,000) tokens con fondos propios, con el fin de ejecutar la promesa de compraventa del terreno y consolidar el inicio del proyecto. Esta inversión no computará para efectos del cumplimiento de la Colocación Mínima, pero se efectuará en condiciones equivalentes a las de los inversionistas externos.

Valores Mínimos y Máximos de negociación

El valor mínimo de participación en la oferta primaria de tokens \$JAGUEY128 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 JAGUEY 128, conforme a las condiciones estipuladas en este Documento de Información Relevante (DIR).

Este umbral aplica únicamente para la colocación primaria efectuada a través de la plataforma del Administrador. No obstante, dentro del mercado secundario, los Proveedores de Servicios de Activos Digitales (PSAD) que colaboren en la distribución de esta emisión podrán establecer, bajo sus propios términos operativos, montos mínimos de adquisición de tokens (unidades) distintos o adicionales para sus respectivos clientes, siempre que dichos términos no contravengan la regulación aplicable ni las condiciones generales del presente instrumento.

El valor máximo de participación en la oferta primaria de tokens \$JAGUEY128 es de CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$4,200,000.00). Este total excluye los trescientos cincuenta (350) tokens asignados como *Sweat Equity* a los Accionistas del Emisor, los cuales no están disponibles para negociación en el mercado primario.

Dentro de estos 4,200 tokens:

- Hasta tres mil quinientos (3,500) tokens corresponden al financiamiento base del proyecto, y estarán disponibles durante la Ventana de Colocación Mínima de tres (3) meses.
- Hasta setecientos (700) tokens podrán ser habilitados gradualmente por el Emisor como parte de su portafolio de tesorería, en una o varias ventanas de colocación sucesivas a lo largo del plazo de la emisión.

Este valor constituye el techo máximo de participación permitido por inversionista, de forma individual o consolidada, dentro de la colocación primaria, sin perjuicio de los mecanismos de redistribución, participación institucional o agrupamiento de cuentas que puedan habilitarse conforme a la normativa vigente.

Adicionalmente, los Proveedores de Servicios de Activos Digitales (PSAD) podrán establecer, bajo sus propias políticas de gestión de riesgo y cumplimiento, límites máximos de adquisición de tokens (unidades) distintos o adicionales para los inversionistas que canalicen su participación a través de dichas plataformas, siempre que

estos no contravengan las condiciones generales de la presente emisión ni el marco regulatorio aplicable.

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 Documento de Información Relevante (DIR).

Tokens de Tesorería

Como parte de la arquitectura financiera de la emisión, el Emisor ha reservado un portafolio de hasta setecientos (700) tokens \$JAGUEY128 en calidad de tokens de tesorería, los cuales serán acuñados desde el inicio de la oferta pública, pero permanecerán inmovilizados y sin colocar durante su permanencia en esta categoría. Estos tokens se encuentran disponibles para ser utilizados como un mecanismo flexible de acceso a capital adicional, conforme a la evolución de las necesidades del proyecto.

Condición jurídica y económica

Mientras los tokens permanezcan en tesorería, 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.

Superado el umbral mínimo de colocación, el Emisor podrá continuar realizando nuevas colocaciones primarias a lo largo de todo el plazo de la emisión, de acuerdo con sus necesidades de capital. Cada vez que el Emisor decida habilitar tokens provenientes de su portafolio de tesorería —hasta un máximo de setecientos (700) tokens adicionales— se activará una Ventana de Venta de un (1) mes calendario. Durante esta ventana, los tokens habilitados podrán ser adquiridos por nuevos inversionistas bajo las mismas condiciones que los previamente emitidos.

La habilitación de nuevas Ventanas de Venta, así como la negociación de los tokens adicionales \$JAGUEY128 que se emitan bajo dichas ventanas, se realizará exclusivamente a través de la plataforma de Fintech Américas, S.A. de C.V. El Emisor estará obligado a notificar a la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) y al público en general, mediante la publicación de un aviso de oferta pública, con un plazo mínimo de diez (10) días calendario previos a la habilitación de los nuevos tokens.

Obligación de colocación y adquisición

Si al finalizar la Ventana de Venta los tokens habilitados desde tesorería no hubieren sido colocados en su totalidad, los Accionistas del Emisor estarán obligados a adquirir el

remanente dentro de un plazo máximo de treinta (30) días calendario. Los tokens recomprados ingresarán al Portafolio Activo de cada Accionista del Emisor con la totalidad de derechos económicos inherentes a los tokens colocados, y quedarán habilitados para su eventual negociación en el mercado secundario autorizado.

Dilución Participación proporcional

Una vez colocados en el mercado primario, los tokens provenientes de tesorería adquieren plena equivalencia jurídica y económica respecto de los demás tokens en circulación. Esto incluye su participación pro rata en la distribución de rentas y flujos futuros, en igualdad de condiciones y conforme al mecanismo de prelación y temporalidad establecido en este Documento. Mientras permanezcan en el portafolio de tesorería, no generarán ni devengarán derechos económicos ni participación alguna en los flujos del proyecto.

Mercado secundario

A partir del mes trece (13) contado desde el inicio de la emisión, los tokens \$JAGUEY128 podrán ser libremente negociados en un mercado secundario autorizado, sujeto al cumplimiento de los requisitos regulatorios aplicables. El Emisor podrá participar activamente en dicho mercado, incluyendo la figura de creador de mercado (“Market Maker”) para fomentar la liquidez del instrumento.

Opción de recompra por parte del Emisor

Durante la vigencia de la emisión, y a partir del mes trece (13), el Emisor podrá ejercer, de forma anual, una opción de recompra parcial o total de los tokens en circulación. Esta recompra será evaluada según criterios estratégicos internos y se ejecutará con base en el valor del activo neto del proyecto, deducido el pasivo registrado en libros al cierre del ejercicio contable inmediatamente anterior, conforme a lo dispuesto en este DIR.

El Emisor se reserva el derecho de acuñar o eliminar tokens exclusivamente en los casos en que existan razones debidamente justificadas por motivos de seguridad tecnológica, integridad del protocolo o cumplimiento de requerimientos legales formalmente documentados.

19. Opción de Recompra

La emisión de tokens \$JAGUEY128 contempla un mecanismo de recompra anticipada a favor del Emisor, el cual podrá ser ejercido bajo condiciones específicas una vez transcurrido el plazo mínimo de permanencia de doce (12) meses desde el inicio de la oferta pública. Este esquema no otorga al inversionista un derecho automático de redención, ni impone al Emisor una obligación de reembolso de capital al vencimiento, dado que el token representa una participación en flujos futuros, no un instrumento de

deuda.

Reglas Generales de Permanencia y Redención

Durante los primeros doce (12) meses de vigencia de la emisión:

- El Emisor no podrá ejercer recompra ni redención de tokens en circulación.
- Los tokens estarán inmovilizados para su transferencia o negociación en el mercado secundario, salvo por mandato judicial o disposición legal.

Opción de Recompra (*Call Option*) por parte del Emisor

El Emisor tendrá la facultad de ejercer, a su discreción, una opción de recompra parcial o total de los tokens \$JAGUEY128 en circulación, una vez transcurrido el plazo mínimo de permanencia de doce (12) meses. Esta opción podrá ejercerse a partir del mes trece (13) y en cualquier momento posterior dentro del período de vigencia de la emisión, siempre y cuando no haya vencido el plazo contractual de tres (3) años.

Las condiciones y criterios para el ejercicio de esta facultad son los siguientes:

- **Fraccionamiento:** La recompra podrá realizarse sobre una parte o la totalidad de los tokens en circulación, de conformidad con la disponibilidad de flujos y las estrategias de gestión del Emisor.
- **Asignación proporcional:** En caso de recompras parciales, la asignación de los tokens objeto de recompra se realizará de forma proporcional (pro rata) entre los tenedores existentes, según su participación relativa al momento de la notificación.
- **Valor de recompra:** El precio de recompra no será igual al valor nominal del token. En su lugar, se calculará con base en el valor del activo neto del proyecto, deducido el pasivo contable registrado en libros, determinado a partir de los estados financieros auditados del ejercicio anterior o, en su defecto, mediante valoración razonable conforme a principios contables generalmente aceptados.
- **Notificación previa:** El Emisor deberá comunicar formalmente su intención de ejercer la recompra con una antelación mínima de treinta (30) días calendario y máxima de sesenta (60) días calendario antes de la fecha efectiva de ejecución. La notificación se realizara a través de la plataforma de Fintech Américas, S.A. de C.V. Adicionalmente, el emisor deberá enviar un aviso formar a la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) indicando los términos de la recompra y los procedimientos adoptados.

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. Bajo ninguna circunstancia podrá utilizarse para este fin la porción de flujos asignada a los tokenholders según el esquema de distribución vigente

Compatibilidad con el Mercado Secundario

El ejercicio de esta opción no restringe la posibilidad de que los tokens \$JAGUEY128 sean libremente negociados en el mercado secundario. El Emisor podrá participar en dicho mercado como actor comprador, incluyendo la adquisición de tokens que previamente haya recomprado y mantenido como parte de su portafolio activo. Estas adquisiciones deberán realizarse bajo condiciones de mercado, con libre determinación del precio y sin que ello constituya ejercicio formal de la opción de recompra descrita en este apartado.

Vencimiento de la Emisión y Ausencia de Redención Obligatoria

El token \$JAGUEY128 no incorpora una obligación contractual de redención al vencimiento del plazo de la emisión. Por tanto, al término de los tres (3) 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 apartamentos y parqueos, conforme al esquema de prelación.
- 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.

20. Rendimientos, Beneficios y Derechos del Tokenholder

Los titulares de tokens \$JAGUEY128 participarán directamente en las rentas obtenidas y flujos financieros netos generados por la comercialización de las sesenta (60) unidades habitacionales que conforman el proyecto inmobiliario JAGUEY 128, ubicado en Playa El Jaguey, El Salvador. Estos flujos constituyen el activo subyacente de la emisión y son cedidos contractualmente a favor del Administrador, para su distribución proporcional entre los tokenholders, conforme al esquema de prelación de pagos y temporalidad previsto en el presente Documento de Información Relevante (DIR). Se entenderán por rentas obtenidas como los ingresos derivados de la comercialización de las unidades residenciales (apartamentos y parqueos) del Proyecto JAGUEY 128, y como Flujos Netos Efectivamente Percibidos: como el resultado de deducir de las Rentas Obtenidas los costos y gastos

directamente atribuibles al desarrollo, ejecución y comercialización del Proyecto, incluyendo costos de construcción, urbanización, permisos, licencias, gastos administrativos, honorarios, costos financieros atribuibles y comisiones de venta, de acuerdo con el esquema de prelación establecido en el presente DIR.

Estructura de Rendimientos

Los rendimientos asociados a los tokens \$JAGUEY128 estarán compuestos exclusivamente por el remanente neto que resulte tras el cumplimiento de todas las obligaciones financieras, operativas y contractuales del proyecto. Esta distribución se realizará al finalizar la vigencia de la emisión, o una vez que se haya completado la comercialización del inventario inmobiliario, lo que ocurra primero.

Esquema de prelación

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

- Primero, el repago de capital e intereses de préstamos bancarios relacionados con el proyecto;
- Segundo, el repago de capital e intereses relacionados con otras fuentes de financiamiento externo a la emisión (en caso existan);
- Y tercero, pagos a proveedores, contratistas, arquitectos, constructores y urbanizadores, comisiones de venta, gastos de marketing y canales de distribución, gastos administrativos, legales y de cumplimiento regulatorio.

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 garantía

Este instrumento no ofrece tasa de interés fija ni retorno garantizado. La rentabilidad dependerá exclusivamente del desempeño operativo, comercial y financiero del proyecto Jaguey 128, lo que alinea los incentivos entre el Emisor y los inversionistas.

Rendimiento Máximo

Dado que el instrumento representa una participación en flujos variables, no se establece un rendimiento máximo nominal o contractual. No obstante, el retorno efectivo para los tokenholders estará determinado por los excedentes netos que genere el proyecto al finalizar su ciclo operativo. Cualquier simulación de retorno o benchmark proyectado tendrá un carácter ilustrativo y no vinculante, debiendo ser evaluado por el inversionista conforme a sus propios criterios de riesgo y expectativas de retorno.

Plataforma y Mecanismo de Pago

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

Comisión Nacional de Activos Digitales (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 una vez cumplida la fase de comercialización total del inventario inmobiliario o transcurridos los treinta y seis (36) meses de vigencia de la emisión, lo que ocurra primero. El pago se realizará a través de la plataforma de FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V., mediante una moneda estable referenciada a dólares de los Estados Unidos de América, que sea debidamente autorizada por la Comisión Nacional de Activos Digitales, o en la cuenta bancaria que el inversionista haya instruido a MONETA E para dicho fin.

Derechos

Los titulares de tokens \$JAGUEY128 gozarán de los siguientes derechos económicos y contractuales, en virtud de su participación en la presente emisión:

- **Participación en la Rentas Obtenidas y Flujos Netos del Proyecto:** Derecho a recibir una porción proporcional (pro rata) de las rentas obtenidas y los flujos netos efectivamente percibidos por el proyecto JAGUEY 128, conforme al esquema de distribución, prelación y temporalidad establecido en este Documento de Información Relevante (DIR). Estos flujos derivan principalmente de la comercialización de las unidades residenciales, así como de otras fuentes legítimas de monetización del activo subyacente.
 - Rentas Obtenidas: Se entenderán como los ingresos derivados de la comercialización de las unidades residenciales (apartamentos y parqueos) del Proyecto JAGUEY 128,
 - Flujos Netos Efectivamente Percibidos: se entenderán como el resultado de deducir de las Rentas Obtenidas los costos y gastos directamente atribuibles al desarrollo, ejecución y comercialización del Proyecto, incluyendo costos de construcción, urbanización, permisos, licencias, gastos administrativos, honorarios, costos financieros atribuibles y comisiones de venta, de acuerdo con el esquema de prelación establecido en el presente DIR.
- **Acceso a Mercado Secundario:** Facultad de transferir, vender o ceder los tokens a terceros a partir del mes trece (13), una vez cumplido el plazo mínimo de permanencia. 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, 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.

- **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 y bajo el valor contable del activo neto, deducido el pasivo registrado en libros.

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 \$JAGUEY128 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 Inmobiliario con Potencial Turístico:** Participación en una estructura de inversión respaldada por activos reales —apartamentos junto con parqueos en una zona costera de alto valor estratégico— con potencial de valorización tanto en flujo como en capital.
- **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 \$JAGUEY128 no confiere derechos políticos, de voto ni participación directa en la toma de decisiones del Emisor ni en su estructura societaria.
- **Restricción durante el Plazo Mínimo de Permanencia:** Durante los primeros doce (12) meses desde el inicio de la oferta pública, los tokens estarán sujetos a inmovilización

operativa. No podrán transferirse ni negociarse en mercado secundario durante este período.

- **Dilución proporcional por habilitación de tokens de tesorería:** En caso de que el Emisor decida habilitar tokens desde el portafolio de tesorería, los tokens así incorporados al mercado primario pasarán a formar parte del universo de tokens en circulación. En ese momento, los tenedores previamente activos experimentarán una dilución proporcional de su participación económica, derivada del aumento en el número total de tokens con derechos. Dicha dilución no afecta los derechos adquiridos ni altera la naturaleza indivisible de cada token, sino que responde al mecanismo de participación pro rata establecido en la sección “Unidad del Token”. Una vez colocados, los tokens provenientes de tesorería gozan de plena equivalencia jurídica y económica respecto de los demás tokens en circulación, participando en igualdad de condiciones en la distribución de rentas y flujos futuros.

21. 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 \$JAGUEY128. 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 \$JAGUEY128 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 \$JAGUEY128, elaboradas de acuerdo con los lineamientos establecidos en el presente Documento de Información Relevante (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 36 meses, en concordancia con el plazo de vigencia de la emisión, e incluye los siguientes supuestos clave:

- **Período de construcción:** Se proyecta un plazo total de 24 meses para la ejecución integral del proyecto, en correspondencia con el cronograma de obra establecido por el desarrollador. Este período abarca desde el inicio de las obras hasta la finalización de las unidades y la habilitación para su entrega.

- **Ingresos proyectados:** Los ingresos totales estimados ascienden a USD \$17,320,150, calculados con base en los supuestos comerciales del proyecto. Esta cifra contempla:
 - La renta generada por la venta de los 60 apartamentos y 110 parqueos, y
 - Los ingresos derivados de la comercialización de las unidades de parqueo.
- **Costos y gastos estimados:** Se prevé un total de USD \$15,104,894 en costos y gastos operativos, según lo detallado en la Sección 17 del presente DIR.
- **Utilidad proyectada:** La utilidad neta estimada del proyecto asciende a USD \$2,215,256, la cual constituye la base para la distribución de flujos a los tenedores de tokens conforme a lo establecido en el esquema de retornos y prelación de pagos.

Estado de Resultados		
Ingresos	17,320,150	100.0%
Contribución de terreno	918,716	5.3%
Diseños, Estudios, Permisos y Tramitología	0	0.0%
Supervisión y Administración de Subcontratos	432,000	2.5%
Costo De Construcción	7,637,955	44.1%
Costo De Urbanización/Amenidades	824,115	4.8%
Elevadores	79,850	0.5%
Instalaciones Hidráulicas	768,069	4.4%
Instalaciones Eléctricas	970,883	5.6%
Sistema contra Incendio	361,067	2.1%
Imprevistos	106,419	0.6%
IVA	1,453,447	8.4%
Comisiones de Venta	609,705	3.5%
Utilidad Operativa	3,157,923	18.2%
Gasto Financiero	661,834	3.8%
Gastos de Tokenización	280,833	1.6%
Utilidad Neta	2,215,256	12.8%

A continuación, se presenta el estado de resultados proyectado y el correspondiente flujo de caja estimado para el proyecto Jaguey 128, en concordancia con las proyecciones financieras desarrolladas en este Documento de Información Relevante (DIR).

Con base en los flujos netos generados por el proyecto – provenientes de las rentas obtenidas por la venta de unidades habitacionales y parqueos, una vez deducidos todos los costos operativos, financieros, regulatorios y comerciales –, se estima una distribución

total de beneficios económicos conforme al siguiente detalle:

- **US\$5,195,687** proyectados para ser distribuidos entre los tenedores de tokens \$JAGUEY128, en función de su participación y conforme al esquema de prelación y condiciones estipuladas en este DIR.
- **US\$519,569** asignados a los Accionistas del Emisor en calidad de titular de los tokens emitidos bajo el concepto de "Sweat Equity", los cuales representan una compensación monetaria por la gestión, estructuración y ejecución del proyecto.

Estos montos se calculan una vez satisfechas todas las obligaciones contractuales y operativas, incluyendo el cumplimiento estricto del orden de prelación de flujos establecido, y tomando en cuenta el efecto dilutivo derivado de la participación proporcional de los tokens de sweat equity en el total de la emisión.

	Mes 1	Mes 2	Mes 4	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13
Efectivo Inicio de Periodo	0.0	584.2	56.7	50.0	76.2	50.0	50.0	1,389.4	786.0	327.2	50.0	50.0	50.0
+Tokens \$JAGUEY128	3,500.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
+ Anticipos Útiles	245.0	0.0	0.0	490.0	0.0	0.0	1,863.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
+ Ventas - Remanente	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
- CapEx y Gastos	-3,160.8	-527.5	-499.0	-463.8	-483.7	-523.4	-523.6	-603.5	-458.7	-385.9	-634.2	-467.5	-420.0
Efectivo Antes de Financiamiento	584.2	56.7	-442.3	76.2	-407.5	-473.4	1,389.4	786.0	327.2	-58.7	-584.2	-417.5	-370.0
+ Desembolsos - Financiamiento	0.0	0.0	492.3	0.0	457.5	523.4	0.0	0.0	108.7	634.2	467.5	420.0	0.0
- Repagos - Financiamiento	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
- Distribuciones - Tokenholders	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Efectivo Fin de Periodo	584.2	56.7	50.0	76.2	50.0	50.0	1,389.4	786.0	327.2	50.0	50.0	50.0	50.0

	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26
Efectivo Inicio de Periodo	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0
+Tokens \$JAGUEY128	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
+ Anticipos Útiles	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
+ Ventas - Remanente	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	14,722.1
- CapEx y Gastos	-510.7	-437.3	-684.1	-515.0	-466.0	-442.4	-397.2	-322.4	-572.6	-518.1	-337.3	-73.9	-676.3
Efectivo Antes de Financiamiento	-460.7	-387.3	-634.1	-465.0	-416.0	-392.4	-347.2	-272.4	-522.6	-468.1	-287.3	-23.9	14,095.8
+ Desembolsos - Financiamiento	510.7	437.3	684.1	515.0	466.0	442.4	397.2	322.4	572.6	518.1	337.3	73.9	676.3
- Repagos - Financiamiento	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-9,056.9
- Distribuciones - Tokenholders	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-5,715.3
Efectivo Fin de Periodo	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	0.0

Rendimiento Estimado para los Inversionistas del Token \$JAGUEY128

Con base en las proyecciones financieras y el esquema de distribución de flujos establecido en este Documento de Información Relevante (DIR), se estima que los inversionistas de los tokens \$JAGUEY128 podrán obtener los siguientes indicadores de rentabilidad bajo el escenario base:

- **Tasa Interna de Retorno (TIR): 19.1%**
- **Múltiplo sobre el Capital Invertido (MOIC): 1.48x**

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

Flujos - Tokenholders	Total	0	1	2
Inversión - Tokens \$JAGUEY128	(3,500,000)	(3,500,000)	-	-
Rendimientos Brutos	2,215,256	-	-	2,215,256
- Rendimientos Sweat Equity Tokens	(519,569)	-	-	(519,569)
Redención	3,500,000	-	-	3,500,000
Total	1,695,687	(3,500,000)	-	5,195,687
TIR	19%			
MOIC	1.48x			

22. Plataforma de Comercialización y Comercializabilidad del Token

Plataforma de Emisión y Comercialización Primaria

La emisión, custodia y comercialización primaria de los tokens \$JAGUEY128 se llevará a cabo a través de la plataforma administrada por FINTECH AMERICAS, S.A. de C.V. (MONETAE), entidad autorizada como Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD-0018), debidamente registrada ante la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD). El acceso a la plataforma estará disponible a través del sitio web: <https://www.monetae.io/>.

La fecha de habilitación de la negociación primaria será notificada oficialmente a la CNAD por medio de declaración firmada por el Administrador Único Propietario de Jaguey 128, S.A. de C.V., en su calidad de representante legal del Emisor. La habilitación de la oferta pública de los tokens \$JAGUEY128 y, por consecuencia, el comienzo de la Ventana de Venta, debería realizarse en un periodo no mayor a 90 días hábiles posterior a la aprobación de la emisión.

Ventana de Colocación Mínima y Ventanas de Venta

La Ventana de Colocación Mínima 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 mediante una primera colocación efectiva.

Durante esta ventana, el Emisor podrá colocar hasta tres mil quinientos (3,500) tokens destinados al financiamiento base del proyecto, por un valor agregado de hasta TRES MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$3,500,000.00). Adicionalmente, Una fracción de la emisión (350 tokens) será asignada como sweat equity a los Accionistas del Emisor, en reconocimiento a su aporte no monetario al desarrollo de Jaguey 128. Estos tokens de sweat equity estarán a los

lineamientos establecidos en la sección correspondiente del presente DIR.

Para que la emisión pueda continuar su curso, será indispensable colocar al menos mil setecientos cincuenta (1,750) tokens, equivalentes a UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,750,000.00) durante esta ventana. La participación del propio Emisor o la asignación de tokens internos no computará para este umbral.

En caso de alcanzarse la Colocación Mínima, mas no la colocación total de los 3,500 tokens durante la Ventana de Venta, el Emisor se obliga a adquirir los tokens no colocados dentro de un plazo máximo de treinta (30) días calendario. Los tokens así adquiridos ingresarán al Portafolio Activo del Emisor y podrán ser utilizados o negociados conforme a las condiciones establecidas en este DIR. No procederá la cancelación ni eliminación (“quema”) de los tokens emitidos.

Inversión obligatoria de los Accionistas del Emisor

Los Accionistas del Emisor realizarán, de forma proporcional conforme a su participación accionaria dentro de la sociedad, desde el momento de habilitación de la oferta pública, una inversión inicial equivalente a mil (1,000) tokens. Esta adquisición tiene como propósito ejecutar la promesa de compraventa del terreno y garantizar el inicio del proyecto. Con ello, se establece una base financiera sólida para la emisión, asegurando el cumplimiento de los requisitos mínimos necesarios para su desarrollo – principalmente la adquisición del terreno. Además, esta inversión inicial representa una exposición financiera real por parte de los Accionistas del Emisor, alineando sus intereses con los de los demás tenedores de tokens y reforzando su compromiso con el éxito del proyecto.

Ventanas de Venta sucesivas

Superado el umbral mínimo de colocación, el Emisor podrá continuar realizando nuevas colocaciones primarias a lo largo de todo el plazo de la emisión, de acuerdo con sus necesidades de capital.

Cada vez que el Emisor decida habilitar tokens provenientes de su portafolio de tesorería –hasta un máximo de setecientos (700) tokens adicionales– se activará una Ventana de Venta de un (1) mes calendario. Durante esta ventana, los tokens habilitados podrán ser adquiridos por nuevos inversionistas bajo las mismas condiciones que los previamente emitidos.

Si al cierre de la Ventana de Venta los tokens habilitados no han sido colocados en su totalidad, los Accionistas del Emisor deberán recomprar el remanente dentro de un plazo máximo de treinta (30) días calendario. Los tokens así recomprados ingresarán al Portafolio Activo de cada uno de los Accionistas del Emisor y quedarán habilitados para su eventual negociación en el mercado secundario.

Comercialización en Mercado Secundario

Una vez transcurrido el plazo mínimo de permanencia de doce (12) meses, los tokens

\$JAGUEY128 serán plenamente negociables en un mercado secundario autorizado, sujeto a las disposiciones tecnológicas y regulatorias emitidas por la CNAD.

En este mercado, los inversionistas podrán realizar operaciones de compraventa libremente, con precios determinados por la oferta y la demanda. El valor de mercado del token será variable, pudiendo diferir del valor de emisión o del valor de recompra, en función del desempeño del proyecto y las expectativas del mercado.

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 \$JAGUEY128 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.

23. 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 11.

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 trimestrales y auditorías anuales, elaboradas por una entidad tercera independiente, para garantizar la integridad y exactitud de los Flujos Financieros Futuros. Estos reportes estarán disponibles en la plataforma del PSAD. Este proceso refuerza nuestro compromiso con la transparencia y la rendición de cuentas.

Revisión Semestral de Fundamentos de la Emisión

De conformidad con lo establecido en el artículo 14, inciso final, del Reglamento de Registro de Emisores y Emisiones Públicas y Privadas, la emisión será objeto de una revisión semestral por parte de un Certificador autorizado por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD), utilizando como referencia los meses de junio y diciembre de cada año.

El Certificador deberá emitir un informe de verificación de los fundamentos de la emisión, el cual deberá ser presentado ante la CNAD a más tardar tres (3) meses después de la fecha de referencia correspondiente. Este informe también deberá ser publicado por el Emisor de manera accesible al público inversionista.

Resguardo de Tokens y Ciberseguridad

Se llevará a cabo pruebas de penetración anualmente para identificar vulnerabilidades en los sistemas de seguridad de la PSAD antes de que puedan ser explotadas por atacantes. Cualquier vulnerabilidad identificada deberá ser subsanada en un periodo máximo de 30 días hábiles.

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 7** del presente Documento de Información Relevante de la Emisión (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 12** del presente Documento de Información Relevante (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>.

24. Descripción de las Instituciones Financieras y Plataformas Digitales Utilizadas Para la Transferencia, Custodia, y liquidación de los Fondos de Fondos de la Oferta publica

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. Fintech Americas, S.A. DE C.V., 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. JAGUEY 128, S.A. DE C.V., por su parte, posee cuenta bancaria activa en BANCO DE AMERICA CENTRAL, S.A. (Anexo 13 – Cuenta de Banco del Emisor).

Custodia de Activos Digitales

La custodia de los tokens \$JAGUEY128 es gestionada por Monetae utilizando la infraestructura avanzada de Fireblocks, una plataforma líder en el ecosistema Web3. Fireblocks implementa:

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

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

Las políticas de custodia de Fintech Américas, S.A. DE C.V. se encuentran disponibles en el Anexo 14.

Conformidad Regulatoria

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

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

Prevención de Riesgos

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

25. Contratos Inteligentes a Usar

Smart contract	https://amoy.polygonscan.com/address/Oxd357C5A4E1A019E9776E365982266eB8d80f9390
TokenTracker	https://amoy.polygonscan.com/token/Oxd357C5A4E1A019E9776E365982266eB8d80f9390
Admin	https://amoy.polygonscan.com/address/Ox996BADde64b6254eab476b48621f7Ff1E7BFBc81
Mint (Revocado)	https://amoy.polygonscan.com/address/Ox996BADde64b6254eab476b48621f7Ff1E7BFBc82
Burn	https://amoy.polygonscan.com/address/Ox996BADde64b6254eab476b48621f7Ff1E7BFBc83
Pause	https://amoy.polygonscan.com/address/Ox996BADde64b6254eab476b48621f7Ff1E7BFBc84
Issuer	https://amoy.polygonscan.com/address/Ox593d82bAFB955B90687a6E5D6950879d08c34572

Auditoría del ERC-20F: <https://github.com/fireblocks/fireblocks-smart-contracts/blob/main/audits/Fireblocks%20ERC20%20Audit.pdf>

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 \$JAGUEY128. 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 en la plataforma de Fintech Américas, S.A. DE C.V. están diseñadas para cumplir con todos los lineamientos regulatorios y garantizar la seguridad y control de las transacciones. Entre las tecnologías avanzadas implementadas se incluyen MPC Wallets, Fireblocks y el sistema Allowlist.

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

Adicionalmente, se implementa tecnología de Geofencing, que previene que actores ubicados en jurisdicciones de alto riesgo puedan adquirir los tokens. Además, el contrato inteligente Allowlist regula y limita quiénes pueden interactuar con el token \$JAGUEY128, permitiendo únicamente a usuarios autorizados realizar transacciones y previniendo accesos no permitidos.

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

26. 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 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 (PSAD) 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:

1. **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.
2. **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.
3. **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.

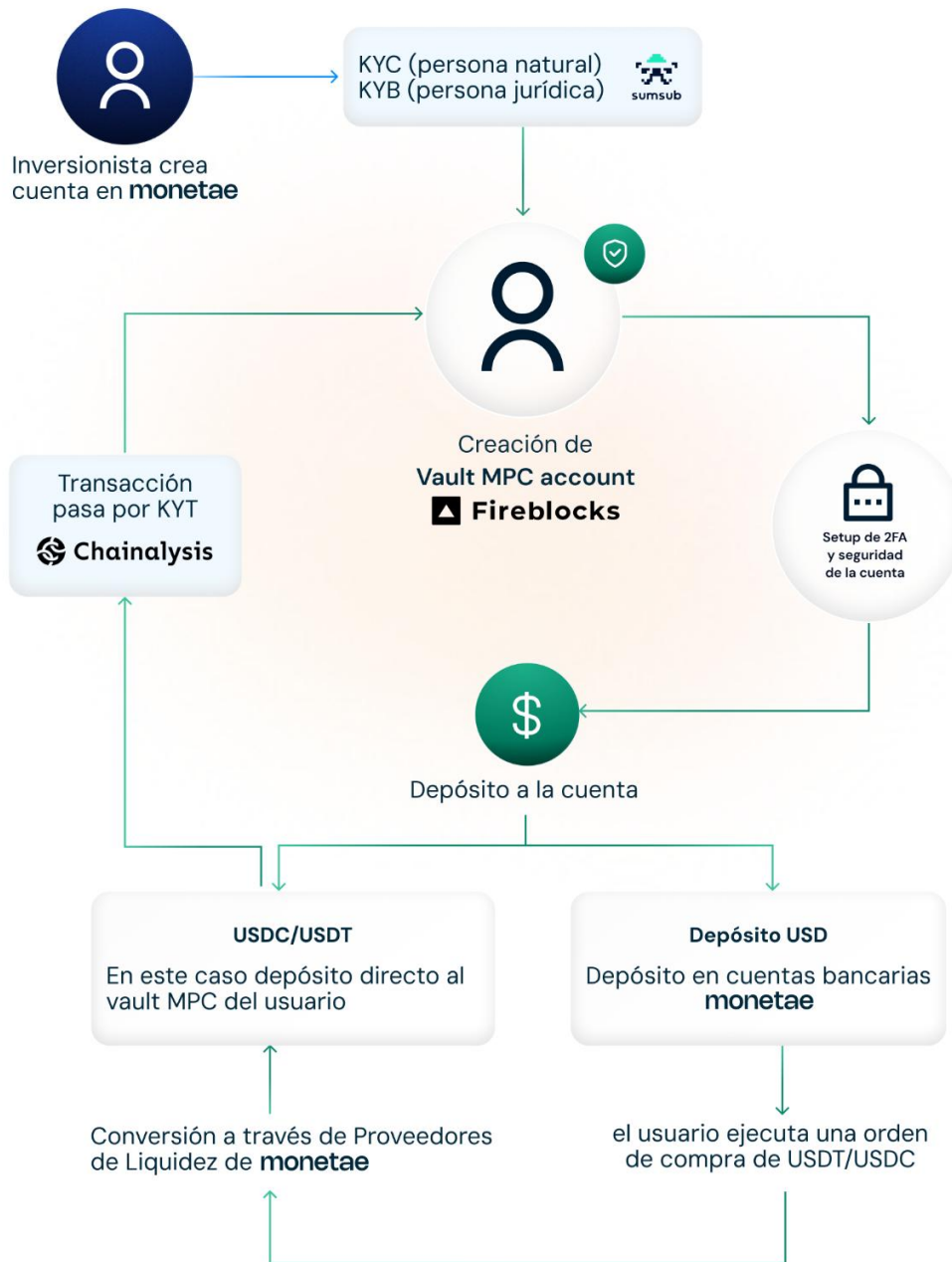
También se implementa verificaciones periódicas para asegurar la integridad de las copias de seguridad y la capacidad de recuperación en caso de desastre, cumpliendo con las normativas internacionales y los requisitos de seguridad más estrictos. Esta solución no solo proporciona seguridad criptográfica avanzada, sino que también garantiza la durabilidad y confiabilidad de los datos respaldados.

JA	1
GÜ	2
EY	8

27. Flujo de los Tokens dentro de la Plataforma de Comercialización

monetae

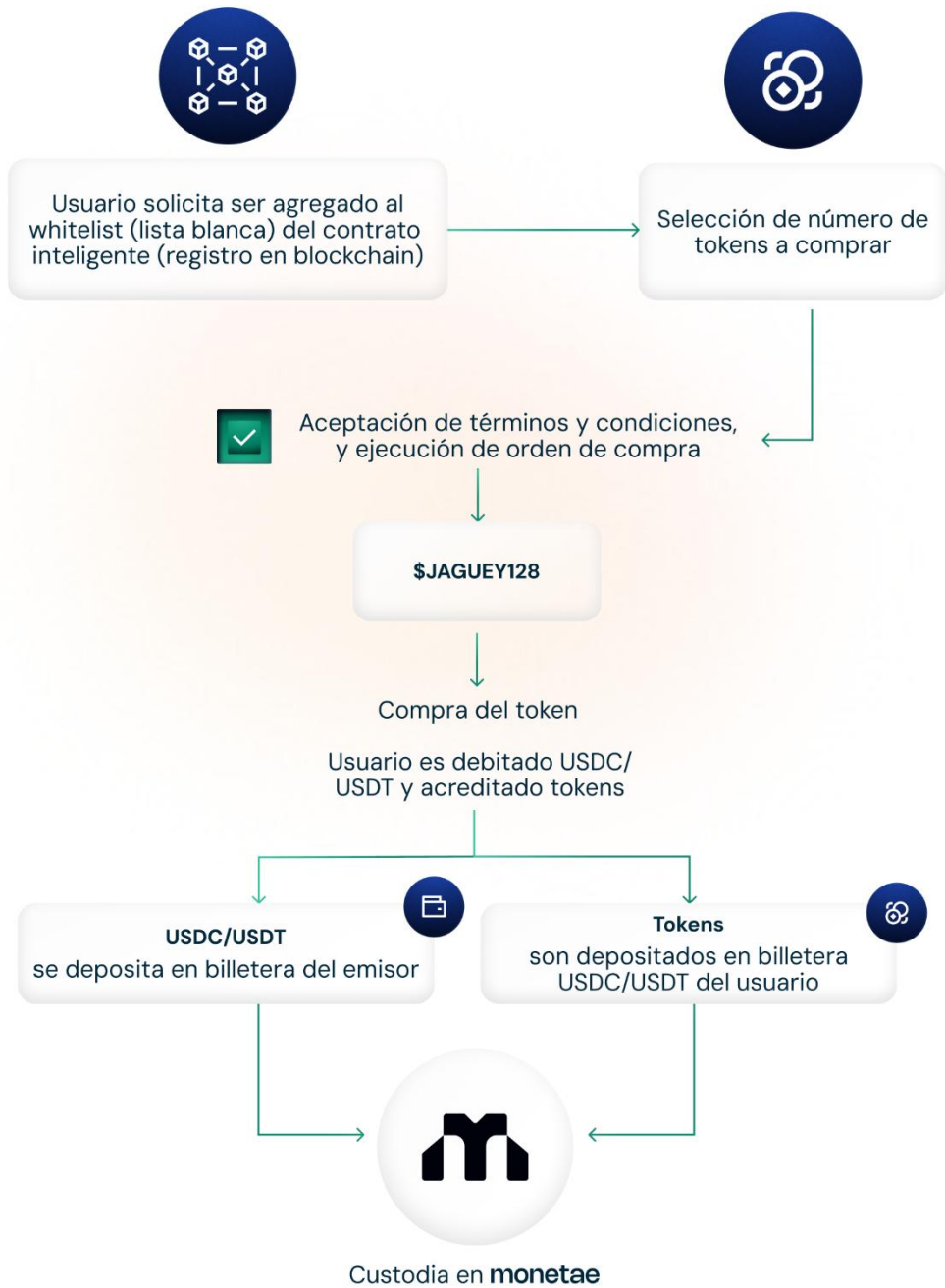
Creación de usuario



MONETAE

monetae

Compra de Token



monetae

Distribución de rendimientos



28. 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 \$JAGUEY128. 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 \$JAGUEY128 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.

28.1 – 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:** 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 alcanzar el umbral mínimo.

Medida a implementar: Establecer una estructura de fondeo con participación obligatoria inicial de los Accionistas del Emisor (1,000 tokens) y una cláusula de compra obligatoria, por parte de los Accionistas del Emisor, de tokens no colocados si no se alcanza la colocación la totalidad de la emisión en el mercado primario durante la Ventana de Venta de 3 meses.

Riesgo de Inexperiencia Operativa del Emisor

- **Descripción:** El presente es el primer proyecto inmobiliario que desarrolla el

emisor, por lo que existen riesgos relacionados con su falta de historial en la ejecución de proyectos similares, lo cual puede aumentar la exposición a errores operativos, financieros o comerciales.

- **Mitigación:** Rodearse de equipos técnicos y asesores externos con experiencia comprobada en desarrollo inmobiliario, así como establecer contratos con contrapartes especializadas en construcción, gerencia de proyectos y comercialización.
- **Medida a implementar:** Delegar funciones críticas a firmas constructoras y comercializadoras con trayectoria, suscribir contratos de obra bajo la modalidad “llave en mano” y mantener estructuras de control de calidad y supervisión externa del avance del proyecto.

Riesgo Financiero

- **Descripción:** Existe la posibilidad de que el emisor no pueda cumplir con sus obligaciones financieras a corto o largo plazo, especialmente durante las fases de construcción y comercialización de las viviendas.
- **Mitigación:** Mantener un flujo de caja adecuado mediante estrategias de preventa y establecer mecanismos de control financiero y operativo que permitan anticiparse a posibles desequilibrios.
- **Medida a implementar:** Implementar una planificación financiera que asegure la disponibilidad de recursos en cada etapa del proyecto, junto con mecanismos de seguimiento financiero y divulgación periódica de información relevante para los inversionistas, con el fin de monitorear la liquidez y tomar decisiones oportunas ante cualquier desviación. Asimismo, mantener una reserva estratégica de 700 tokens de tesorería para responder ante necesidades operativas imprevistas o reforzar la liquidez del proyecto.

Riesgo de Ejecución del Proyecto

- **Descripción:** Retrasos en la construcción o sobrecostos pueden afectar la entrega de los apartamentos y parqueos y, por lo tanto, el retorno que los inversionistas esperan.
- **Mitigación:** Contratar contratistas calificados y establecer cronogramas de obra estrictos con supervisión constante.
- **Medida a implementar:** Implementar un cronograma de obra con hitos específicos, supervisar el progreso mediante auditorías técnicas y establecer penalizaciones por incumplimientos en tiempos de entrega. Establecer un contrato “llave en mano” con precio cerrado, que traslade al contratista los riesgos

de sobrecostos y retrasos, incluyendo penalidades contractuales.

Riesgo de Dependencia de Preventas

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

Riesgo de Demanda de Vivienda Vacacional

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

Riesgo de Gobernanza

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

Riesgo de Reputación

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

Riesgo de Incumplimiento Legal

- **Descripción:** El incumplimiento de leyes y regulaciones locales podría generar sanciones legales e impactar los flujos financieros provenientes del activo subyacente.
- **Mitigación:** Contar con asesoría legal constante y mantenerse actualizado sobre las normativas aplicables.
- **Medida a implementar:** Realizar revisiones legales periódicas del proyecto y asegurar el cumplimiento de todas las normativas aplicables.

Riesgo de Pérdida de Talento Clave

- **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:** Implementar planes de retención y sucesión de talento.
- **Medida a implementar:** Ofrecer incentivos, oportunidades de desarrollo profesional y planes de sucesión para garantizar la continuidad del equipo clave.

Riesgo de Fraude Interno

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

Riesgo de Dependencia Tecnológica

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

Riesgo de No Colocación Total del Financiamiento Base

- **Descripción:** Existe el riesgo de que, aun alcanzándose la colocación mínima exigida, no se logre colocar la totalidad de los tokens correspondientes al financiamiento base (3,500 tokens), lo que podría requerir que el Emisor asuma una proporción significativa de los tokens emitidos.

- **Mitigación:** Incorporar cláusulas de compra obligatoria por parte de los Accionistas del Emisor para los tokens no colocados, garantizando el cierre financiero mínimo necesario para la ejecución del proyecto.
- **Medida a implementar:** Establecer en el DIR la obligación del Emisor de adquirir todos los tokens no colocados al cierre de la Ventana de Venta, de forma que el monto total del financiamiento base quede cubierto, independientemente del ritmo de colocación con terceros.

28.2 – 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 estrategias de market making y 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.

28.3 – 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 \$JAGUEY128.

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

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.

28.4 – Riesgos Asociados a la Ejecución del Proyecto

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, lo que limitaría su capacidad para iniciar y ejecutar las etapas de construcción y comercialización del proyecto.
- **Mitigación:** Diseñar una estructura de colocación escalonada, con compromisos contractuales claros, incluyendo una ventana mínima de recaudación y cláusulas de compra obligatoria para los Accionistas del Emisor en caso de no alcanzarse el umbral mínimo.
- **Medida a implementar:** Establecer una colocación mínima de 1,750 tokens con terceros, complementada con la compra inicial de 1,000 tokens por parte de los Accionistas del Emisor, y una cláusula de adquisición obligatoria, por parte de los Accionistas del Emisor, en caso de no colocar el total de la emisión en la Ventana de Venta de tres (3) meses.

Riesgo de No Obtención de Financiamiento Complementario (Terceros)

- **Descripción:** El proyecto podría requerir financiamiento adicional proveniente de fuentes distintas a la emisión digital, tales como instituciones financieras, inversionistas privados o fondeo puente. La imposibilidad de acceder a este

capital puede comprometer la ejecución total del proyecto.

- **Mitigación:** Preparar estructuras financieras robustas y negociaciones anticipadas con entidades financieras que estén dispuestas a complementar el capital requerido.
- **Medida a implementar:** Presentar estudios de factibilidad, análisis financieros y garantías que acrediten la viabilidad del proyecto ante instituciones especializadas, así como mantener alternativas de financiamiento contingente.

Riesgo de Dependencia de Anticipos y Preventas

- **Descripción:** El modelo de ejecución del proyecto depende en parte del flujo de fondos generados por anticipos y preventas. Una baja captación de estos ingresos podría generar tensiones de liquidez durante la fase constructiva.
- **Mitigación:** Complementar las preventas con una reserva de capital inicial y establecer condiciones de preventa que incentiven la colocación anticipada.
Medida a implementar: Ejecutar campañas de comercialización agresivas dirigidas a segmentos clave del mercado, habilitar planes de pago atractivos para compradores tempranos y mantener una reserva estratégica de 700 tokens de tesorería para necesidades operativas.

Riesgo del Desarrollador (Primer Proyecto)

- **Descripción:** Este es el primer proyecto inmobiliario de esta escala a ser desarrollado por el emisor. La falta de experiencia puede aumentar la exposición a riesgos operativos, financieros y comerciales, lo que puede afectar la ejecución y, en consecuencia, los flujos esperados para los inversionistas.
- **Mitigación:** Contratación de firmas especializadas con trayectoria probada en desarrollo, gerencia de proyectos y construcción.
- **Medida a implementar:** Delegar la ejecución de obra bajo un contrato “llave en mano” con constructoras calificadas, y establecer supervisión técnica y administrativa externa.

Riesgo de Aumento de Costos y Retrasos

- **Descripción:** Aumentos imprevistos en los costos de materiales, mano de obra o servicios técnicos pueden afectar el presupuesto general y los plazos de entrega.
- **Mitigación:** Estructurar la ejecución bajo un contrato de construcción “llave en mano” que traslade al contratista los riesgos de sobrecostos y retrasos.
- **Medida a implementar:** Incluir cláusulas de precio cerrado y penalizaciones por incumplimientos, mediante un contrato de obra “llave en mano” que traslade los riesgos al contratista, con cronogramas y hitos de cumplimiento obligatorios.

Riesgo de Cambios en el Mercado de Construcción

- **Descripción:** Cambios en el entorno económico del sector construcción, como escasez de materiales, inflación sectorial o alza de precios, pueden impactar la viabilidad económica del proyecto.
- **Mitigación:** Monitoreo continuo del mercado y establecimiento de relaciones contractuales estables con proveedores.
- **Medida a implementar:** Negociar contratos a plazo fijo con condiciones preferentes de suministro y diversificar las fuentes de aprovisionamiento.

Riesgo de Retrasos en la Construcción

- **Descripción:** Los retrasos en la ejecución de obra afectan directamente el calendario de ingresos proyectados y podrían erosionar la confianza de los inversionistas.
- **Mitigación:** Supervisión permanente del avance del proyecto mediante cronogramas detallados y sistemas de control técnico.
- **Medida a implementar:** Establecer fechas clave de avance físico y financiero, acompañadas de auditorías externas para validar el cumplimiento de los hitos.

Riesgo de Cambios en el Mercado Inmobiliario

- **Descripción:** Factores externos como variaciones en la demanda, condiciones económicas adversas o cambios regulatorios pueden ralentizar la comercialización de los apartamentos y parquesos.
- **Mitigación:** El proyecto está ubicado en una zona con creciente vocación turística y demanda sostenida, respaldada por mejoras en infraestructura y conectividad.
- **Medida a implementar:** Ejecutar estrategias de marketing dirigidas a públicos locales y extranjeros, ajustando la oferta a las condiciones de mercado y generando ventajas comparativas en precio y financiamiento.

Riesgo de Eventos Imprevistos durante la Construcción

- **Descripción:** Situaciones no previstas como desastres naturales, crisis sanitarias o interrupciones logísticas pueden afectar el desarrollo normal del proyecto.
- **Mitigación:** Contar con seguros especializados y planes de continuidad operativa.
- **Medida a implementar:** Contratar pólizas de seguros con cobertura amplia para riesgos de construcción y establecer protocolos de gestión de crisis.

Riesgo de Retrasos o Denegación en la Obtención de Permisos

- **Descripción:** La ejecución del proyecto depende de la obtención oportuna de permisos y licencias por parte de entidades gubernamentales. Cualquier retraso o rechazo puede afectar el cronograma de ejecución y los compromisos adquiridos en la emisión.
- **Mitigación:** Anticipar la tramitología con el respaldo de asesores legales y técnicos con experiencia en urbanismo y normativa local.
- **Medida a implementar:** Presentar documentación técnica y legal completa ante las autoridades y mantener seguimiento continuo hasta la obtención definitiva de permisos.

Riesgo Relacionado a la Prelación en la Distribución de Flujos

- **Descripción:** El modelo de distribución de flujos futuros establece un orden de prelación en el que ciertos inversionistas tienen derecho preferente al cobro de rendimientos. Si los flujos netos generados por el proyecto no alcanzan los niveles proyectados, es posible que inversionistas subordinados no reciban pagos en el plazo estimado.
- **Mitigación:** Definir reglas claras, transparentes y legalmente vinculantes sobre la prelación, y realizar simulaciones de estrés para validar escenarios adversos.
- **Medida a implementar:** Divulgar el esquema de prelación en el Documento Informativo de la Emisión, incluyendo la existencia de tramos preferentes, subordinados y la temporalidad de cada uno, y establecer mecanismos de monitoreo continuo sobre el rendimiento del activo subyacente y su capacidad de distribución.

Riesgo de Alta Concentración de Tokens en el Emisor

- **Descripción:** En caso de que el Emisor deba recomprar una parte significativa de los tokens no colocados durante la Ventana de Venta, puede generarse una concentración elevada de derechos económicos en manos del propio Emisor, lo que podría alterar la dinámica de gobernanza financiera y afectar la liquidez del instrumento.
- **Mitigación:** Establecer límites de exposición, monitoreo de la participación del Emisor en la distribución de flujos y mecanismos de revelación permanente del portafolio activo del Emisor.
- **Medida a implementar:** Publicar trimestralmente la composición del portafolio del Emisor, e incluir en el DIR una cláusula que permita la venta posterior de estos tokens en mercado secundario bajo reglas de equidad y transparencia, sin alterar la prelación de flujos.

28.5 – 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.

29. Resolución de Disputas

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

Los Tokens \$JAGUEY128 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 \$JAGUEY128, 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.

30. 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.

31. Régimen Tributario

Régimen Tributario

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

De acuerdo con el artículo 36 de la Ley de Emisión de Activos Digitales, la emisión \$JAGUEY128 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 \$JAGUEY128 – 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 \$JAGUEY128 consiste en la ejecución, desarrollo, y comercialización del proyecto inmobiliario Jaguey 128. 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 \$JAGUEY128 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.

32. Descargo de Responsabilidad

Este Documento de Información Relevante (DIR), tal como es publicado por el Emisor, se proporciona únicamente con fines informativos y no constituye una oferta ni una solicitud para la compra o venta de activos digitales o productos de inversión relacionados ("Productos de Inversión"). No debe interpretarse como asesoramiento de inversión, legal, contable o fiscal, ni como una indicación de que algún Producto de Inversión sea adecuado o apropiado para sus objetivos de inversión, situación financiera o necesidades específicas. Tampoco representa una recomendación personalizada. Este

Documento no pretende identificar o destacar todos los riesgos o factores importantes que puedan estar asociados con los Productos de Inversión. Si tiene dudas sobre cualquier información relacionada con un Producto de Inversión, se recomienda que consulte a sus propios asesores financieros, legales y/o fiscales.

Cualquier suposición, dato, proyección, pronóstico o estimación presentado son declaraciones a futuro 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.

33. 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 administracion@jaguey128.com ; así como el número de teléfono +503 2555-2100, y la siguiente dirección: 9 Calle poniente BIS PSJ Bella Vista, Col Escalón, #356, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador centro, departamento de San Salvador, república de El Salvador.

34. 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 – Experiencia de FHC Ingenieros
- Anexo 6 – Contrato con FHC Ingenieros
- Anexo 7 – Política de Contratación para Emisiones de Activos Digitales
- Anexo 8 – Promesa de Venta Ecogas y Jaguey 128
- Anexo 9 – Cesión de Derechos Económicos
- Anexo 10 – Términos & Condiciones de la Emisión
- Anexo 11 – Políticas PLDAFT PSAD
- Anexo 12 – Protocolo del Emisor para Conflictos de Interés
- Anexo 13 – Cuenta Bancaria del Emisor
- Anexo 14 – Políticas de Custodia PSAD