



EMISIÓN DE ACTIVOS DIGITALES

Mayo 2026

Etiquetas de cotización: \$C725-D y \$C725-I

Emisor: Inmobiliaria Montealegre, Sociedad Anónima de Capital Variable

No. Registro: EAD- 0040; AD- 0075 y AD- 0076

Calle El Carmen 17 Av. Norte, Edif. Kinetika 7 nivel, distrito de Santa Tecla, Municipio de La Libertad Sur, Departamento de La Libertad.

Tabla de contenido

1.	CARTA DE PRESENTACIÓN DEL EMISOR	1
2.	RESUMEN	4
3.	GLOSARIO	48
4.	DECLARACIÓN JURADA	51
5.	INFORME DEL CERTIFICADOR.....	51
6.	DESCRIPCIÓN DEL EMISOR	51
7.	CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA PÚBLICA.....	56
7.1.	INTRODUCCIÓN	56
7.2.	IMPORTE TOTAL DE LA EMISIÓN	57
7.3.	PRECIO NOMINAL DEL TOKEN	60
7.4.	ACTIVO SUBYACENTE.....	60
7.5.	SOBRE EL INMUEBLE DEL PROYECTO CASA 725	63
7.6.	SOBRE EL FINANCIAMIENTO BANCARIO	67
7.7.	GARANTÍAS DE LOS TOKENS	68
7.8.	DESCRIPCIÓN DEL PRECIO NOMINAL DEL TOKEN	69
7.9.	MONTOS MÍNIMOS Y MÁXIMOS DE NEGOCIACIÓN.....	76
7.10.	COVENANTS FINANCIEROS Y NO FINANCIEROS	80
7.11.	TOKENS SWEAT-EQUITY	84
7.12.	CANTIDAD DE TOKENS A EMITIR	86
7.13.	TRAMOS DE COLOCACIÓN.....	87
7.14.	CRONOGRAMA DE TRAMOS DE COLOCACIÓN.....	88
7.15.	DERECHOS DEL PROPIETARIO DEL TOKEN	89
7.16.	DISTRIBUCIÓN DE INGRESOS DEL PROPIETARIO DEL TOKEN	92
7.17.	OPCIÓN DE RECOMPRA	95
7.18.	PLAZO DE LA EMISIÓN.....	96
7.19.	TASA DE INTERÉS	96
7.20.	PLATAFORMA DE NEGOCIACIÓN DEL TOKEN	98
7.21.	COMERCIABILIDAD DEL TOKEN	98
7.22.	CONTRATOS INTELIGENTES Y TECNOLOGÍA POR UTILIZAR	98
8.	DESTINO DE LOS FONDOS.....	100
9.	FLUJO DE TOKENS DENTRO DE LA PLATAFORMA DE COMERCIALIZACIÓN	104
10.	TECNOLOGÍA Y ESTÁNDARES SUBYACENTES	105
11.	IDENTIFICACIÓN Y GESTION DE RIESGOS ASOCIADOS A LA EMISIÓN	109
12.	RESOLUCIÓN DE DISPUTAS	124
13.	TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES	124
14.	RÉGIMEN TRIBUTARIO	125
15.	CANALES DE COMUNICACIÓN.....	126
16.	ANEXOS	126

1. CARTA DE PRESENTACIÓN DEL EMISOR

Estimados inversionistas,

Es un gusto dirigirnos a ustedes para presentarles una alternativa de participación en el desarrollo y comercialización del proyecto inmobiliario Casa 725, mediante la emisión de los activos digitales C725-D y C725-I. Esta emisión forma parte de la evolución del esquema de financiamiento del proyecto y refleja nuestro compromiso por incorporar mecanismos modernos, trazables y alineados con las mejores prácticas del mercado. La estructura propuesta busca canalizar recursos hacia el proyecto de manera ordenada, permitiendo a los inversionistas vincular su participación al desempeño económico real del desarrollo, bajo un marco transparente y claramente definido en el presente Documento de Información Relevante.

Naturaleza de los activos digitales \$C725-D y \$C725-I

Los activos digitales \$C725-D y \$C725-I se encuentran vinculados a los flujos que se generarán como resultado de la comercialización de las unidades residenciales del proyecto Casa 725. En ese sentido, el token \$C725-D se encuentra documentado y respaldado jurídicamente mediante el correspondiente Contrato de Reconocimiento de Deuda, mientras que el token \$C725-I se encuentra respaldado mediante el Contrato de Cesión de Derechos Económicos, conforme a los términos establecidos en este Documento de Información Relevante y sus anexos aplicables.

El token \$C725-D corresponde a un instrumento de deuda de carácter contingente, mediante el cual sus tenedores adquieren derechos crediticios de cobro de capital e intereses únicamente respecto de los tokens que sean efectivamente colocados, y siempre conforme a los términos, condiciones y prelación de pagos establecidos en este Documento de Información Relevante. Por su parte, el token \$C725-I confiere a sus tenedores derechos económicos proporcionales y condicionales sobre los flujos netos remanentes del proyecto, una vez que el Emisor haya cumplido con sus obligaciones prioritarias, incluyendo aquellas derivadas de los tokens de deuda \$C725-D que hubiesen sido colocados.

Ambos activos han sido diseñados para reflejar de forma clara la estructura financiera del proyecto, permitiendo una participación diferenciada pero coherente con la realidad operativa y económica del desarrollo inmobiliario.

Visión del Emisor

Con \$C725-D y \$C725-I, buscamos redefinir la forma en que compartimos los beneficios del proyecto con nuestros inversionistas, integrando tecnología blockchain y financiamiento inmobiliario para ofrecer una solución innovadora y eficiente.

Enfoque comercial definido

Desde su etapa de diseño, Casa 725 ha sido concebido con una estrategia de comercialización claramente definida. El proyecto incorporará un modelo de preventas apoyado en herramientas digitales y canales tradicionales, orientado a segmentos específicos del mercado, incluyendo profesionales urbanos, familias modernas e inversionistas inmobiliarios. Esta estrategia busca favorecer una absorción gradual y ordenada de las unidades, contribuyendo a la estabilidad del flujo de ingresos y a la valorización sostenida del proyecto en el tiempo.

Ventajas Clave de los tokens:

- **Participación en los Ingresos Netos:**

Los inversionistas que adquieran tokens de ingresos tendrán derechos económicos sobre los flujos netos generados por la comercialización de las unidades residenciales del proyecto Casa 725. Dichos derechos se encuentran subordinados al cumplimiento de los compromisos financieros prioritarios del Emisor, incluyendo obligaciones bancarias y otros compromisos contractuales asumidos para el desarrollo del proyecto.

- **Pago de capital e intereses:**

Por su parte, los inversionistas que adquieran tokens de deuda tendrán derecho al pago de capital e intereses generados por la emisión, únicamente en caso de que dichos tokens sean efectivamente colocados. En la prelación de pagos, el Emisor atenderá primero sus obligaciones generales y financieras; posteriormente, cumplirá con las obligaciones derivadas de los tokens de deuda que hubiesen sido colocados; y, finalmente, realizará los pagos correspondientes a los tokens de ingresos.

- **Revisión Financiera Transparente:**

El administrador de la emisión será responsable de validar los estados financieros del emisor para determinar la existencia de flujos disponibles para distribución. Posteriormente, se notificará al auditor externo para que tome en cuenta dicha información en su dictamen financiero, asegurando transparencia y cumplimiento.

- **Distribución Eficiente y Segura:**

La distribución de beneficios, si los hubiere, se realizará de forma prorata a través de la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), garantizando transparencia y accesibilidad.

- **Acceso a Mercados Secundarios:**

Se habilitará un mercado secundario desde el inicio de la emisión, de forma simultánea al mercado primario, el cual permitirá la negociación y transferencia de los tokens \$C725-I entre inversionistas, conforme a las disposiciones de la LEAD y a las políticas internas del PSAD.

Les invitamos a analizar esta propuesta y a considerar su participación en el proyecto Casa 725.
Agradecemos su confianza y el interés depositado en Inmobiliaria Montealegre, S.A. de Capital Variable, y esperamos contar con su participación en esta iniciativa.

Signed by:

3A1A1E2B1C5B4B0...

Atentamente,
José Miguel Marroquín Cueva
Director Secretario – Representante Legal
Inmobiliaria Montealegre, S.A. de C.V.

2. RESUMEN

Casa 725 se proyecta como un desarrollo inmobiliario de carácter residencial, concebido para integrar diseño contemporáneo, eficiencia constructiva y una propuesta de valor orientada a segmentos de alto poder adquisitivo. El proyecto, ubicado en Colonia San Benito, Calle Circunvalación, responderá a la demanda creciente de apartamentos en la zona, posicionándose como una alternativa atractiva tanto desde la perspectiva habitacional como desde el enfoque de inversión inmobiliaria. Asimismo, para el desarrollo del proyecto se cuenta con los permisos y autorizaciones correspondientes emitidos por la autoridad medioambiental y municipal competente.

La estructura del proyecto se sustentará en un esquema financiero híbrido, que combinará financiamiento bancario tradicional con la emisión de activos digitales, permitiendo diversificar las fuentes de recursos y alinear el financiamiento con el avance y desempeño económico del desarrollo. En términos constructivos, Casa 725 contemplará una torre de 31 niveles que albergará un total de 93 apartamentos, y será desarrollado por Inmobiliaria Montealegre, S.A. de C.V.

El proyecto es llevado a cabo por Inmobiliaria Montealegre, S.A. De C.V., una sociedad salvadoreña sujeta al régimen de capital variable, constituida el 22 de abril de 1985, debidamente inscrita ante el Registro de Comercio desde el día 24 de abril de 1985, bajo el número 26 del Libro 449 del Registro de Sociedades, con Número de Identificación Tributaria 0614- 220485-004-6.

Propósito del Proyecto

El proyecto tiene como objetivo:

1. Captar fondos mediante la emisión de tokens de ingresos \$C725-I, y contemplar la posibilidad de emitir tokens de deuda \$C725-D de carácter contingente, con el propósito de complementar el financiamiento bancario del proyecto inmobiliario Casa 725, en caso de ser requerido según las necesidades financieras del Emisor. Esta estructura busca apoyar la ejecución del desarrollo, la comercialización de las unidades y la gestión de liquidez del proyecto, conforme al cronograma constructivo y de ventas, y a los términos establecidos en el presente Documento de Información Relevante.
2. Ofrecer una alternativa de inversión digital en activos inmobiliarios, a través de una emisión respaldada por los ingresos netos que se generarán por la venta futura de las unidades residenciales.
3. Aprovechar la tokenización como vehículo para optimizar la estructura de financiamiento del proyecto, facilitando el acceso a inversionistas nacionales e internacionales y habilitando la negociación de los tokens en mercados secundarios regulados.

Características del Proyecto

- **Perfil residencial:** Casa 725 se desarrollará como un proyecto habitacional dirigido al segmento residencial de alto valor, con una propuesta arquitectónica contemporánea orientada a ofrecer espacios amplios, distribución eficiente y estándares elevados de terminación. El proyecto estará enfocado en atender la demanda de inversionistas patrimoniales, así como de hogares que privilegian ubicación, privacidad y calidad de vida en entornos urbanos consolidados.
- **Localización estratégica:** El proyecto se desarrollará en una ubicación estratégica sobre la Calle Circunvalación, en la Colonia San Benito, dentro del distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, una zona caracterizada por su alta demanda inmobiliaria, conectividad urbana y cercanía a centros corporativos, comerciales y de servicios.
- **Infraestructura y Amenidades:** Casa 725 incorporará una infraestructura moderna que integrará áreas comunes, espacios de uso compartido y un conjunto de amenidades diseñadas para complementar el uso residencial, atendiendo las expectativas del mercado objetivo y reforzando la propuesta de valor del proyecto.
- **Estrategia de comercialización:** La comercialización de las unidades se ejecutará mediante un esquema que combinará procesos de preventa, campañas digitales dirigidas y coordinación con entidades financieras, con el propósito de facilitar el acceso de los compradores finales y promover una colocación progresiva y ordenada de las unidades habitacionales.

Emisión de Tokens \$C725-D y \$C725-I

La emisión de tokens del proyecto Casa 725 corresponde a una oferta pública de activos digitales estructurada mediante dos instrumentos diferenciados: el token de ingresos \$C725-I y el token de deuda \$C725-D.

El token \$C725-I constituye el instrumento principal de la emisión y otorga a sus tenedores derechos económicos de carácter participativo y condicional sobre los flujos netos remanentes que, en su caso, se generen por la comercialización futura de las unidades residenciales del proyecto Casa 725, conforme a lo establecido en el presente Documento de Información Relevante.

Por su parte, el token \$C725-D corresponde a un instrumento de deuda de carácter contingente, por un monto máximo autorizado de hasta USD \$2,000,000.00, el cual será colocado a discreción del Emisor en caso de ser requerido según sus necesidades de financiamiento. En caso de ser efectivamente colocado, los tokens \$C725-D otorgarán a sus tenedores derechos de crédito para el cobro de capital e intereses, conforme a los términos establecidos en el presente Documento de Información Relevante y en los Avisos de Tramo de Negociación que, en su caso, resulten aplicables.

El monto máximo autorizado de la emisión de tokens del proyecto Casa 725 asciende a USD \$5,000,000.00, integrado por hasta USD \$3,000,000.00 correspondientes a tokens de ingresos \$C725-I y hasta USD \$2,000,000.00 correspondientes a tokens de deuda \$C725-D de carácter contingente. El plazo de la emisión será de hasta cuatro (4) años.

Características de la emisión

1. **Monto máximo autorizado de la emisión:** USD \$5,000,000.00
 - **\$C725-D:** USD \$2,000,000.00, representados por 20,000 tokens con un valor nominal de USD \$100.00 cada uno. La colocación de estos tokens tendrá carácter contingente a discreción del Emisor, y se efectuará únicamente en la medida en que resulte necesaria conforme a sus necesidades de financiamiento para la ejecución del proyecto. En consecuencia, únicamente los tokens que sean efectivamente colocados darán lugar a obligaciones financieras a cargo del Emisor, mientras que aquellos tokens que no se coloquen no generarán obligación de pago de capital, intereses ni cualquier otro compromiso financiero para el Emisor.
 - **\$C725-I:** USD \$3,000,000.00, representados por 30,000 tokens con un valor nominal de USD \$100.00 cada uno. De estos tokens, 24,000 (equivalentes al 80% del total) serán comercializados en el mercado primario, y 6,000 (equivalentes al 20% del total) serán asignados a los accionistas del Emisor mediante reclasificación patrimonial del Capital Social Variable del Emisor, denominados descriptivamente como sweat equity, conforme se desarrolla en la Sección 7.11 del presente DIR. La totalidad de los 30,000 tokens \$C725-I participan en la distribución de los beneficios en igualdad de condiciones por unidad, quedando su recuperación de valor y eventual rentabilidad sujeta exclusivamente al desempeño del proyecto, en igualdad de condiciones y sin preferencias, garantías, retornos mínimos ni derechos adicionales entre los tenedores.
2. **Montos mínimos:**
 - **\$C725-D:** Equivalente al valor nominal de un (1) token, es decir, USD \$100.00
 - **\$C725-I:** USD \$2,400,000.00.
3. **Garantía:** Los tokens \$C725-D y \$C725-I emitidos bajo la presente emisión no estarán respaldados por garantías reales, personales ni fiduciarias.
4. **Mercados:** Ambos tokens \$C725-D y \$C725-I cuentan con las siguientes características:
 - Mercado primario desde el inicio de la emisión.
 - Mercado secundario habilitado desde el inicio de la emisión, de forma simultánea al mercado primario, y facilitado a través de la plataforma de Pulpo Fintech, S.A. de C.V.
5. **Tecnología blockchain:** La emisión de ambos tokens \$C725-D y \$C725-I será basada en la red Polygon, utilizando los protocolos ERC-3643 y ONCHAINID para garantizar seguridad y

transparencia.

6. Gestión profesional:

- **Emisor:** Inmobiliaria Montealegre, S.A. de CV
- **Estructurador, Administrador y plataforma PSAD:** Pulpo Fintech, S.A. de C.V.
- **Certificador:** TR Capital, S.A. de C.V.
- **Asesor Legal:** Lex Global, S.A. de C.V.
- **Auditor Externo:** BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A.

Ventajas para los Inversionistas

1. \$C725-D:

- **Derechos crediticios condicionados a la colocación:** Los tenedores de tokens \$C725-D adquirirán derechos de cobro de capital e intereses a cargo del Emisor únicamente en caso de que dichos tokens sean efectivamente colocados, conforme a las condiciones establecidas en el Documento de Información Relevante y en los Avisos de Tramo de Negociación que, en su caso, resulten aplicables.
- **Prelación frente a tokens de ingresos:** En caso de colocación, los pagos asociados a los tokens \$C725-D gozarán de prelación respecto de los tokens de ingresos \$C725-I, de conformidad con el orden de prelación previsto en el Documento de Información Relevante.
- **Posible negociación en mercado secundario:** En caso de ser colocados, los tokens \$C725-D podrán ser negociados en el mercado secundario autorizado desde el inicio de la emisión, de forma simultánea a su colocación en el mercado primario, y sujeto en todo momento a las condiciones de mercado y a la normativa aplicable.

2. \$C725-I:

- **Participación en flujos netos:** Los tenedores de tokens \$C725-I participan proporcionalmente en los flujos netos remanentes que, en su caso, se generen por la comercialización de las unidades residenciales del proyecto, sin obligación contractual de distribución ni garantía de rendimiento.
- **Alineación de desempeño al proyecto:** La existencia, monto y oportunidad de cualquier distribución dependerán de la generación efectiva de flujos disponibles, conforme a lo dispuesto en el DIR.
- **Mercado secundario:** Los tokens podrán ser negociados en el mercado secundario autorizado desde el inicio de la emisión, de forma simultánea a su colocación en el mercado primario, y sujeto en todo momento a las condiciones de mercado y a la normativa aplicable.

Información Adicional

- **Activos subyacentes:**
 - **\$C725-D:** El activo subyacente para los tokens \$C725-D está constituido por una obligación de crédito directa, cierta y exigible a cargo de Inmobiliaria Montealegre, S.A. de C.V., a favor de los tenedores del activo digital \$C725-D, documentada por medio de un Contrato de Reconocimiento de Deuda, el cual confiere derechos de cobro de capital e intereses conforme a los términos, condiciones y demás estipulaciones previstas en el Documento de Información Relevante.
 - **\$C725-I:** El activo subyacente está constituido por la cesión de los derechos económicos derivados de los flujos netos remanentes y distribuibles generados por la comercialización de las unidades residenciales del proyecto Casa 725. En consecuencia, la actividad relacionada con la presente emisión será la comercialización de las unidades residenciales que integran dicho proyecto.
- **Auditorías externas:** Una firma auditora independiente realizará la revisión de los estados financieros del emisor en los períodos establecidos, incorporando la información relativa a la administración de los fondos dentro de su dictamen financiero semestral o anual. La validación de los flujos disponibles para distribución será responsabilidad del administrador de la emisión, conforme a los términos establecidos.
- **Plataforma de acceso:** Documento de Información Relevante (DIR) disponible en los sitios oficiales del emisor y Pulpo Fintech, S.A. de C.V.
- **Financiamiento híbrido:** El financiamiento del proyecto Casa 725 se estructura bajo un esquema híbrido que combina financiamiento institucional bancario ya contratado con mecanismos de captación a través de activos digitales. El esquema principal de financiamiento se sustenta en los recursos provenientes del financiamiento bancario formalizado y en los flujos derivados de la comercialización de las unidades habitacionales, siendo complementado por la emisión de tokens de ingresos \$C725-I. Adicionalmente, el Emisor contempla la posibilidad de estructurar una emisión de tokens de deuda \$C725-D de carácter contingente, cuya colocación se realizaría únicamente en caso de resultar necesaria para atender requerimientos adicionales de liquidez durante la ejecución del proyecto. En este contexto, el financiamiento bancario ya contratado se encuentra destinado a cubrir aproximadamente el ochenta por ciento (80%) de los costos de construcción del proyecto, permitiendo acompañar la ejecución del cronograma constructivo conforme a las prácticas habituales del sector inmobiliario. Bajo esta estructura, la colocación de los tokens de deuda \$C725-D no constituye un elemento estructural del financiamiento base del proyecto, sino un mecanismo complementario sujeto a necesidades específicas de liquidez.

Conclusión

Casa 725 se proyecta como una alternativa moderna de inversión inmobiliaria, que permitirá canalizar capital hacia el desarrollo y la comercialización de unidades residenciales mediante una estructura tokenizada con dos perfiles complementarios: \$C725-D, orientado a inversionistas que buscan un derecho crediticio sobre capital e intereses, y \$C725-I, dirigido a quienes buscan participar en los flujos netos remanentes que, en su caso, se generen por la venta de las unidades. En el caso del token \$C725-I, la estructura incorpora un veinte por ciento (20%) del total de tokens asignados a los accionistas del Emisor mediante reclasificación patrimonial del Capital Social Variable del Emisor, denominados descriptivamente como sweat equity, los cuales no serán ofrecidos en el mercado primario. Esta estructura patrimonial alinea los incentivos de los accionistas con el desempeño del proyecto, quedando su recuperación de valor y eventual rentabilidad sujeta exclusivamente a la generación de flujos distribuibles, en igualdad de condiciones y sin preferencias frente a los adquirentes en el mercado primario, fortaleciendo la disciplina de ejecución y la transparencia en beneficio de todos los tokenholders.

Esta arquitectura busca alinear los intereses del Emisor y de los inversionistas con el avance real del proyecto, incorporando colocaciones por tramos sujetas a hitos y habilitando una participación más flexible y ordenada a lo largo del cronograma de ejecución, dentro de un esquema de financiamiento híbrido que integra la emisión de tokens con financiamiento bancario destinado a cubrir aproximadamente el 80% de los costos de construcción (excluyendo el valor del terreno).

La emisión operará bajo un esquema de trazabilidad, transparencia y eficiencia soportado por infraestructura tecnológica basada en blockchain y gestionado a través de la plataforma del PSAD, contribuyendo a una experiencia de inversión más clara, auditable y alineada al marco regulatorio aplicable en El Salvador.

El Emisor se encuentra inscrito en el Registro de Emisores que lleva Comisión Nacional de Activos Digitales bajo el número EAD-0040. Asimismo, esta oferta pública está aprobada e inscrita en el Registro de Emisiones de la CNAD bajo los números AD-0075 para el token C725-D y AD00-76 para el token C725-I. El Documento de Información Relevante fue elaborado en mayo de 2026 y está disponible para consulta en el sitio web de Casa 725 y la plataforma de Pulpo Fintech, S.A. de C.V

Principales características de la emisión		
	\$C725-D	\$C725-I
Emisor	Inmobiliaria Montealegre, S.A. de Capital Variable	Inmobiliaria Montealegre, S.A. de Capital Variable
Tipo de Oferta Pública de Activos Digitales	Oferta Pública de Deuda	Oferta Pública de Ingresos
Tipo de Activo Digital	Token de Deuda	Token de Ingreso
Denominación del Token	C725-D	C725-I
Etiqueta de cotización del Token	\$C725-D	\$C725-I
Importe total de la emisión	El monto máximo autorizado correspondiente a la emisión del token de deuda contingente \$C725-D asciende a DOS MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$2,000,000.00). La colocación de este token no es obligatoria y podrá realizarse total o parcialmente, o no realizarse, en función de las necesidades de liquidez del proyecto Casa 725. En consecuencia, no se establece un monto mínimo de colocación para este instrumento. El monto máximo autorizado fue determinado con el objetivo de contar con una fuente de financiamiento contingente que permita al Emisor atender eventuales requerimientos adicionales de liquidez derivados de variaciones en costos, plazos de ejecución u otras contingencias operativas del proyecto, sin que su colocación constituya parte del esquema base de financiamiento. El token de deuda \$C725-D constituye un instrumento de financiamiento contingente del Emisor y únicamente generará derechos crediticios de cobro de capital e intereses en caso de ser efectivamente colocado, conforme a los términos	El monto total de la emisión pública de tokens de ingresos \$C725-I asciende a USD \$3,000,000.00 (TRES MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), equivalentes a 30,000 tokens con un valor nominal de USD \$100.00 cada uno. Del total de la emisión, un porcentaje equivalente al veinte por ciento (20%), correspondiente a 6,000 tokens, no será objeto de colocación en el mercado primario, sino que será asignado a los accionistas del Emisor mediante reclasificación patrimonial del Capital Social Variable del Emisor por USD \$600,000.00, denominados descriptivamente como sweat equity, conforme se desarrolla en la Sección 7.11 del presente DIR. La totalidad de los 30,000 tokens \$C725-I participan en la distribución de los beneficios en igualdad de condiciones por unidad, quedando su recuperación de valor y eventual rentabilidad sujeta exclusivamente al desempeño del proyecto, en igualdad de condiciones y sin preferencias, garantías, retornos mínimos ni derechos adicionales entre los tenedores. En consecuencia, el monto máximo susceptible de colocación entre inversionistas del público asciende al ochenta por ciento (80%) del total autorizado, equivalente a USD

	establecidos en el presente Documento de Información Relevante. Proyección de ingresos y gastos operativos El modelo financiero del proyecto Casa 725 contempla una proyección integral de ingresos y egresos derivados del desarrollo y la comercialización de las unidades residenciales, estructurada bajo un escenario base que no considera la colocación del token de deuda \$C725-D. Los flujos generados por la venta de las unidades residenciales constituyen la fuente principal para la atención de las obligaciones operativas y financieras del proyecto. En caso de que el token de deuda \$C725-D sea total o parcialmente colocado, los flujos disponibles también servirán para atender las obligaciones de pago de capital e intereses asociadas a dicho instrumento, conforme al orden de prelación de pagos establecido en el presente Documento de Información Relevante. Los ingresos proyectados están constituidos por: - Los ingresos derivados de la comercialización y venta de las unidades residenciales del proyecto Casa 725. - Los ingresos asociados a la gestión y ejecución del proceso de comercialización, conforme al avance y colocación de las unidades del proyecto. De estos ingresos se deducen: Costos directos del proyecto: costos asociados al desarrollo del proyecto, incluyendo adquisición de terreno, infraestructura, urbanización, estacionamientos y construcción de la torre, conforme al cronograma de inversión. Otras obligaciones prioritarias del negocio: compromisos financieros o regulatorios vinculados directa o indirectamente al desarrollo del	\$2,400,000.00 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), correspondientes a 24,000 tokens. El monto mínimo requerido para validar la vigencia de la emisión será equivalente al cien por ciento (100%) de los tokens destinados a colocación en el mercado primario, lo que representa el ochenta por ciento (80%) del total de la emisión, correspondiente a USD \$2,400,000.00 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA). Dicho umbral deberá ser alcanzado dentro de un plazo máximo de hasta seis (6) meses contados a partir de la fecha de habilitación de la oferta pública. El monto fue determinado con base en un análisis financiero del capital necesario para el desarrollo y consolidación del proyecto Casa 725, destinado a financiar el desarrollo de infraestructura, urbanización y construcción de la torre de apartamentos, fortalecer las actividades de comercialización del proyecto, cubrir los costos operativos y administrativos del Emisor, y asegurar la continuidad y sostenibilidad del proyecto en el mediano plazo. Proyección de ingresos y gastos operativos El modelo financiero de Montealegre contempla una proyección integral de ingresos y egresos asociados al desarrollo y la comercialización de las unidades residenciales del proyecto. Los ingresos proyectados están constituidos por: - Los ingresos derivados de la comercialización y venta de las unidades residenciales del proyecto Casa 725. - Los cobros asociados al proceso de comercialización, conforme al avance y colocación de las unidades del proyecto. De estos ingresos se deducen: Costos directos del proyecto: costos asociados al desarrollo
--	---	--

	proyecto o al cumplimiento de las obligaciones contractuales del Emisor, incluyendo cualquier tipo de financiamiento bancario. - o Gastos administrativos y financieros: costos asociados a la estructuración de la emisión, la administración tecnológica y contable, el cumplimiento regulatorio, comisiones del PSAD y servicios de auditoría. - o En caso de haber sido colocados, los pagos correspondientes a los tenedores del token de deuda \$C725-D por concepto de amortización de capital e intereses. La diferencia entre los ingresos brutos y los egresos proyectados constituye el flujo neto operativo remanente, el cual podrá ser destinado, en su caso, a la distribución de beneficios a favor de los tenedores del token de ingresos (\$C725-I) únicamente después de haberse atendido íntegramente las obligaciones operativas y financieras prioritarias del proyecto Casa 725 y, en caso de haber sido efectivamente colocado, las obligaciones financieras derivadas del token de deuda (\$C725-D). En consecuencia, se declara expresamente que la eventual colocación del token de deuda \$C725-D afectará el monto de los flujos netos disponibles para los tenedores del token de ingresos \$C725-I, en la medida en que los pagos de capital e intereses correspondientes al \$C725-D deberán realizarse con prelación respecto de cualquier distribución a favor de los tenedores del \$C725-I, conforme al orden de prelación de pagos establecido en este Documento de Información Relevante.	del proyecto, incluyendo adquisición de terreno, infraestructura, urbanización, estacionamientos y construcción de la torre, conforme al cronograma de inversión. - o Gastos administrativos y financieros: costos asociados a la estructuración de la emisión, la administración tecnológica y contable, el cumplimiento regulatorio, comisiones del PSAD y servicios de auditoría. - o Otras obligaciones prioritarias del negocio: compromisos financieros o regulatorios vinculados directa o indirectamente al desarrollo del proyecto o al cumplimiento de las obligaciones contractuales del Emisor. - o En caso de haber sido colocados, los pagos correspondientes a los tenedores del token de deuda \$C725-D por concepto de amortización de capital e intereses. La diferencia entre los ingresos brutos y los egresos proyectados constituye el flujo neto operativo remanente, el cual podrá ser destinado, en su caso, a la distribución de beneficios a favor de los tenedores del token de ingresos (\$C725-I) únicamente después de haberse atendido íntegramente las obligaciones operativas y financieras prioritarias del proyecto Casa 725 y, en caso de haber sido efectivamente colocado, las obligaciones financieras derivadas del token de deuda (\$C725-D). En consecuencia, se declara expresamente que la eventual colocación del token de deuda \$C725-D afectará el monto de los flujos netos disponibles para los tenedores del token de ingresos \$C725-I, en la medida en que los pagos de capital e intereses correspondientes al \$C725-D deberán realizarse con prelación respecto de cualquier distribución
--	---	--

		a favor de los tenedores del \$C725-I
Tramos de emisión	El Emisor ha estructurado la emisión del token de deuda \$C725-D como un instrumento de carácter contingente, cuya colocación no es obligatoria y podrá realizarse total o parcialmente, o no realizarse, en función de las necesidades de liquidez del proyecto Casa 725. En caso de que el Emisor decida proceder con la colocación del token de deuda \$C725-D, dicha colocación podrá efectuarse en uno o más tramos, dentro del plazo total de la emisión y sin exceder en ningún momento el monto máximo autorizado para este instrumento. La eventual colocación por tramos permitirá al Emisor acceder a recursos únicamente cuando se presenten necesidades reales de financiamiento, alineando el uso de los fondos con el avance efectivo del proyecto y evitando una sobrecapitalización innecesaria. Los tramos, de existir, podrán estar vinculados a hitos operativos, financieros o constructivos del proyecto Casa 725, conforme a lo descrito en el presente Documento de Información Relevante. Aviso de colocación En caso de que el Emisor decida habilitar la colocación de uno o más tramos del token de deuda \$C725-D en el mercado primario, notificará previamente a la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) la fecha de inicio de dicha colocación, con al menos siete (7) días hábiles de anticipación, mediante un Aviso de Colocación debidamente firmado por su Representante Legal. El Aviso de Colocación deberá contener, como mínimo, la siguiente información aplicable al tramo que se pretenda colocar:	La totalidad de los tokens de ingresos \$C725-I, correspondientes al 80%, será habilitada para su colocación y comercialización de forma simultánea en el mercado primario, mediante una única ventana de colocación, a partir de la fecha en que el Emisor autorice y active su negociación en la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), conforme a lo previsto en el presente DIR. En consecuencia, la colocación de \$C725-I no estará sujeta a hitos, detonantes ni tramos de negociación. Su comercialización se realizará en condiciones homogéneas para todos los inversionistas durante el periodo de colocación aplicable, sin perjuicio de las reglas operativas, de custodia, transferencia y negociación administradas a través de la plataforma del PSAD y de las demás disposiciones establecidas en este DIR.

	- o Fecha y hora de habilitación de la colocación. - o Monto del tramo y número de tokens a negociar. - o Valor nominal por token: USD \$100.00 (CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA). - o Plazo aplicable al tramo, conforme a los términos de la emisión. - o Condiciones financieras aplicables, incluyendo, en su caso, la tasa de interés. El Aviso de Colocación será puesto a disposición del público inversionista a través de la plataforma de comercialización de Pulpo Fintech, S.A. de C.V.	
Plazo de la emisión	La emisión de tokens de deuda \$C725-D tendrá un plazo máximo de hasta cuarenta y ocho (48) meses, equivalentes a cuatro (4) años, contados a partir de la fecha de su habilitación en el mercado primario. Los tramos de la emisión del token de deuda podrán habilitarse y colocarse en cualquier momento durante la vigencia de la emisión, conforme a las necesidades operativas y financieras del proyecto, siempre que dicha colocación se realice dentro del plazo máximo autorizado para la emisión. En cada caso, el Emisor determinará la oportunidad de habilitar un tramo adicional en función del avance del proyecto, sus requerimientos de liquidez y las condiciones de mercado aplicables.	La emisión de tokens de ingresos \$C725-I tendrá un plazo máximo de hasta cuarenta y ocho (48) meses, equivalentes a cuatro (4) años, contados a partir de la fecha de su habilitación en el mercado primario.
Tasa interés	La tasa de interés aplicable a los tokens de deuda \$C725-D que sean efectivamente colocados se establece dentro de un rango comprendido entre el ocho por ciento (8%) anual como tasa mínima y el trece por ciento (13%) anual como tasa máxima. o Justificación del rango: El rango propuesto responde a cuatro consideraciones evaluadas por el Emisor: (i) las tasas observadas en el mercado salvadoreño para instrumentos de deuda corporativa con plazos	Los tokens de ingresos \$C725-I no generarán interés alguno.

comparables a los contemplados para los distintos tramos de la presente emisión, considerando la tendencia descendente reciente de las tasas referenciales tras los ajustes de política monetaria de la Reserva Federal de los Estados Unidos de América; (ii) el perfil de riesgo del proyecto subyacente, considerando que se trata de una emisión respaldada por un activo inmobiliario en una jurisdicción cuyo marco regulatorio de activos digitales (LEAD) se encuentra en etapa de consolidación, lo que justifica una prima de riesgo respecto a instrumentos tradicionales equivalentes; (iii) la posibilidad de colocar la emisión en distintos tramos a lo largo del tiempo, durante los cuales las condiciones de mercado y el perfil de riesgo del proyecto pueden variar, requiriéndose un margen suficiente para responder a dichos cambios sin necesidad de modificar el presente DIR; y (iv) el spread mínimo requerido sobre la tasa de financiamiento bancario contratado del Emisor (6.28% anual nominal, conforme se describe en la Sección 7.6 del presente DIR), garantizando que el instrumento ofrezca un retorno competitivo al inversionista respecto al costo de fondeo tradicional del proyecto y refleje adecuadamente el perfil de riesgo diferenciado de un activo digital frente a instrumentos bancarios convencionales.

- **Mecanismo de determinación de la tasa:** Para cada tramo que el Emisor decida colocar, la tasa de interés específica dentro del rango se determinará atendiendo a los siguientes criterios, medibles y verificables por parte de los inversionistas al momento de la colocación: (i) la Tasa Básica Pasiva publicada por el Banco Central de Reserva de El Salvador vigente a la fecha del Aviso de Tramo, o, en caso de que dicha tasa deje de publicarse, el indicador que la sustituya o, en su defecto, otra tasa de referencia publicada por una autoridad pública salvadoreña o internacional reconocida; (ii) el

	plazo del tramo que se pretenda colocar, bajo el criterio general de que a mayor plazo del tramo dentro de la vigencia total de la emisión, corresponderá una tasa más alta dentro del rango establecido, en consistencia con la prima por plazo observable en el mercado; y (iii) el estado de avance y ejecución del proyecto inmobiliario subyacente al momento de la colocación, medido a través de indicadores objetivos tales como el porcentaje de avance físico de la obra, el nivel de preventa de unidades residenciales y el cumplimiento del cronograma proyectado, bajo el criterio general de que a mayor avance y consolidación del proyecto, corresponderá una tasa menor dentro del rango establecido, en reflejo de la reducción del riesgo de ejecución asociado. La tasa resultante, junto con los valores específicos de los criterios anteriores, quedarán debidamente documentados y serán divulgados a los inversionistas como parte del Aviso de Tramo de Negociación correspondiente, permitiendo a cada inversionista verificar de manera independiente la consistencia entre la tasa aplicada y los criterios establecidos en el presente DIR. ○ Aplicación de la tasa, alcance y vigencia: La tasa de interés se establecerá de forma independiente para cada tramo de la emisión y quedará consignada en el Aviso de Tramo de Negociación respectivo. Una vez determinada la tasa para un tramo específico, ésta tendrá carácter de tasa fija durante toda la vigencia del plazo de dicho tramo, aplicándose por igual a todos los tokens de deuda \$C725-D colocados bajo el mismo Aviso de Tramo. Lo anterior implica que distintos tramos podrán tener tasas distintas entre sí dentro del rango establecido, pero los inversionistas que adquieran tokens de un mismo tramo recibirán la misma tasa durante todo el plazo, sin posibilidad de	
--	--	--

	ajuste posterior salvo lo previsto en los supuestos de incumplimiento o reestructuración descritos en el presente DIR.	
Precio del token	USD \$100.00 (CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)	USD \$100.00 (CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)
Moneda de negociación	- Dólares de los Estados Unidos de América - Bitcoin - USDC, USDT, o cualquier otra moneda estable, que haya sido autorizada por la CNAD - Cualquier otro activo digital debidamente registrado y habilitado por la CNAD para su comercialización	- Dólares de los Estados Unidos de América - Bitcoin - USDC, USDT, o cualquier otra moneda estable, que haya sido autorizada por la CNAD - Cualquier otro activo digital debidamente registrado y habilitado por la CNAD para su comercialización
Cantidad de tokens a emitir	La presente emisión contempla la autorización de hasta 20,000 tokens del activo digital de deuda \$C725-D, cada uno con un valor nominal de USD \$100.00 (CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA). Los tokens \$C725-D que, en su caso, sean efectivamente colocados formarán parte del mismo instrumento de deuda y otorgarán a sus tenedores derechos crediticios homogéneos en cuanto a naturaleza y prelación de pago. No obstante, las condiciones financieras específicas, incluyendo plazo, tasa de interés y esquema de amortización, podrán definirse por tramo de colocación, conforme a lo establecido en el presente Documento de Información Relevante y en los Avisos de Tramo de Negociación aplicables.	La presente emisión estará compuesta por 30,000 tokens \$C725-I, los cuales tendrán un valor nominal de USD \$100.00 (cien dólares de los Estados Unidos de América) cada uno. Los 30,000 \$C725-I serán distribuidos de la siguiente manera: 24,000 tokens \$C725-I serán comercializados en el mercado primario; y 6,000 tokens \$C725-I (20% del total) serán asignados a los accionistas del Emisor mediante reclasificación patrimonial del Capital Social Variable del Emisor por USD \$600,000.00, denominados descriptivamente como sweat equity, conforme se desarrolla en la Sección 7.11 del presente DIR. Dichos tokens no serán ofrecidos en el mercado primario, quedando su recuperación de valor y eventual rentabilidad sujeta exclusivamente al desempeño del proyecto, en igualdad de condiciones y sin preferencias, garantías, retornos mínimos ni derechos adicionales frente a los adquirentes en el mercado primario. Estos tokens estarán sujetos a las reglas de custodia,

		transferencia y restricciones de negociabilidad previstas en este DIR. Todos los tokens formarán parte de un mismo instrumento de ingresos, otorgando a sus tenedores derechos económicos homogéneos y bajo las mismas condiciones de plazo y participación económica establecidas en el presente Documento de Información Relevante (DIR).
Unidad de token	Cada token \$C725-D representará, en caso de ser efectivamente colocado, una unidad indivisible de participación proporcional sobre los derechos crediticios derivados de la obligación de pago de capital e intereses a cargo de Inmobiliaria Montealegre, S.A. de C.V., conforme a los términos y condiciones establecidos en el presente Documento de Información Relevante y en los Avisos de Tramo de Negociación que, en su caso, resulten aplicables. Los inversionistas que adquieran tokens \$C725-D tendrán derecho a recibir pagos de intereses y amortización de capital únicamente en caso de que dichos tokens hayan sido efectivamente colocados, conforme al calendario y condiciones que determine el Emisor en cada Aviso de Tramo de Negociación. Dichos pagos se realizarán con cargo a los flujos disponibles generados por el proyecto Casa 725 y se efectuarán con prelación respecto de cualquier distribución a los tenedores del token de ingresos (\$C725-I), de conformidad con el orden de prelación de pagos establecido para la emisión. A diferencia del token de ingresos (\$C725-I), la estructura del token de deuda (\$C725-D) no contempla asignación de tokens bajo esquemas de sweat equity ni asignaciones sin contraprestación. En	Cada token \$C725-I representa una unidad indivisible de participación proporcional sobre los derechos económicos derivados de los flujos netos remanentes y distribuibles generados por la comercialización de las unidades residenciales del proyecto Casa 725, los cuales constituyen el activo subyacente de la presente emisión. Base de cálculo del rendimiento unitario: Para efectos de la determinación del rendimiento unitario, la unidad de cálculo corresponde a un (1) token \$C725-I, calculado sobre la base del total de tokens emitidos en circulación, es decir, treinta mil (30,000) tokens. En consecuencia, el rendimiento por token se calcula dividiendo el monto de utilidades acumuladas y distribuibles al cierre del proyecto entre los treinta mil (30,000) tokens emitidos, correspondiendo a cada token una participación equivalente a una treintava parte (1/30,000) de los beneficios distribuibles. Regla de prorrata 80% / 20%: La distribución de los beneficios se realiza sobre la base del total de los 30,000 tokens \$C725-I en circulación, de los cuales 24,000 tokens (80%) corresponden a inversionistas adquirentes en el mercado primario y 6,000 tokens (20%) corresponden a los accionistas del Emisor por reclasificación patrimonial del Capital Social Variable, denominados descriptivamente sweat equity. En términos

	consecuencia, la totalidad de los tokens \$C725-D que, en su caso, sean emitidos y habilitados mediante Avisos de Tramo de Negociación, estarán destinados exclusivamente a su colocación en el mercado y, por tanto, los derechos económicos y crediticios asociados se reconocerán únicamente respecto de los tokens efectivamente colocados.	agregados, el conjunto de inversionistas adquirentes de tokens en mercado primario percibirá el ochenta por ciento (80%) de los beneficios distribuibles, en tanto que los tenedores de los 6,000 tokens asignados a los accionistas percibirán el veinte por ciento (20%) restante, conforme a la proporción que cada grupo representa dentro del total emitido. Todos los tokens \$C725-I participan en igualdad de condiciones por unidad, sin preferencias, garantías, retornos mínimos ni derechos adicionales entre los tenedores. Naturaleza patrimonial de la asignación a los accionistas: La asignación del veinte por ciento (20%) del total de tokens \$C725-I a los accionistas del Emisor tiene su origen en la reclasificación patrimonial del Capital Social Variable del Emisor por USD \$600,000.00, ejecutada al momento de la emisión, conforme se desarrolla en la Sección 7.11 del presente DIR. El inversionista del mercado primario conoce y acepta que esta asignación constituye un componente estructural de la emisión, definido y comunicado con anterioridad a la adquisición de los tokens, y que dicha estructura se encuentra íntegramente reflejada en el precio de emisión del token (USD \$100.00 por unidad). En consecuencia, no se configura una dilución sobreviniente del rendimiento, sino una distribución previamente establecida y aceptada de manera informada por los adquirentes en el mercado primario. Condiciones generales de la distribución: Los inversionistas que adquieran tokens \$C725-I participarán de manera proporcional y condicional en la distribución de flujos netos remanentes, si existieren flujos disponibles, provenientes exclusivamente de la comercialización de las unidades residenciales del proyecto Casa 725. Dichos flujos serán distribuidos
--	--	---

		una vez deducidos los costos del proyecto, los gastos administrativos y financieros del Emisor, y después de haberse cumplido íntegramente las obligaciones prioritarias derivadas del token de deuda (\$C725-D). En ningún caso existirá obligación contractual de distribución ni garantía de rendimiento fijo por parte del Emisor.
Activo subyacente	El Activo Subyacente de la emisión de tokens de deuda \$C725-D está constituido por la obligación de crédito a cargo de Inmobiliaria Montealegre, S.A. de Capital Variable (el Emisor) a favor de los tenedores de los tokens efectivamente colocados, conforme a lo previsto en el presente Documento de Información Relevante y en el Anexo I - Contrato de Reconocimiento de Deuda. Dicha obligación comprende el pago de capital e intereses en los términos, condiciones, plazos y demás estipulaciones aplicables a cada tramo de colocación, según lo establecido en el DIR y, en su caso, en el Aviso de Tramo de Negociación correspondiente. En consecuencia, los tokens \$C725-D únicamente generarán derechos de cobro respecto de aquellos que hayan sido efectivamente colocados en el mercado primario, sin que exista obligación alguna de pago respecto de tokens autorizados, pero no colocados. El pago de intereses y la amortización de capital se respaldarán principalmente con los flujos generados por el desarrollo y la comercialización del proyecto inmobiliario Casa 725, provenientes en su mayoría de la venta de las unidades residenciales, conforme al modelo financiero descrito en el DIR. En ese sentido, la emisión corresponde a una operación de crédito en la que los inversionistas financian parcialmente el proyecto y adquieren, a cambio, derechos de cobro de capital e intereses conforme a las condiciones	El Activo Subyacente de la emisión de tokens de ingresos \$C725-I está constituido por la cesión de los derechos económicos derivados de los flujos netos remanentes y distribuibles generados por la comercialización de las unidades residenciales que integran el proyecto inmobiliario Casa 725, una vez deducidos los costos del proyecto y los gastos administrativos y financieros del Emisor, conforme a lo previsto en el presente Documento de Información Relevante y en el Anexo II - Contrato de Cesión de Derechos Económicos. Dichos flujos podrán distribuirse, si los hubiere, proporcionalmente entre los tenedores de \$C725-I conforme al DIR, únicamente después de haber cumplido las obligaciones prioritarias del proyecto, incluyendo las derivadas del token de deuda \$C725-D, en caso de ser colocado. En consecuencia, la actividad relacionada con la emisión del activo digital \$C725-I será la comercialización de las unidades que conforman el proyecto inmobiliario Casa 725. El contrato de Cesión de Derechos Económicos antes referida constituye el mecanismo jurídico mediante el cual se vinculan los derechos económicos de los tenedores de \$C725-I con los flujos generados por la ejecución comercial del proyecto, en los términos, prelación y condiciones establecidos en el DIR y sus anexos aplicables. Para asegurar transparencia, trazabilidad y control operativo, los ingresos por la comercialización de

	establecidas en la documentación de la emisión.	las unidades serán administrados y verificados tecnológicamente a través de la plataforma del PSAD, bajo la supervisión del Administrador de la emisión, conforme al DIR y a la LEAD. En consecuencia, la oferta se sustenta en la generación de flujos por la venta de unidades residenciales, que, una vez deducidos los costos y atendidas las prioridades aplicables, respaldan los derechos económicos de los tenedores del token \$C725-I.
Garantías del token	Los tokens \$C725-D, en caso de ser efectivamente colocados, no contarán con respaldo mediante garantías reales, personales ni fiduciarias. En consecuencia, este instrumento se fundamenta exclusivamente en la obligación crediticia que el Emisor asumiría frente a los tenedores de dichos tokens, conforme a los términos establecidos en el presente Documento de Información Relevante y en los Avisos de Tramo de Negociación que, en su caso, resulten aplicables, sin que exista compromiso alguno de otorgar garantías específicas a favor de los inversionistas. Esta definición busca preservar la flexibilidad financiera del Emisor para acceder a financiamiento institucional complementario necesario para la ejecución del proyecto Casa 725, permitiendo que los activos del desarrollo , incluyendo el terreno y las unidades inmobiliarias, puedan ser utilizados, de ser necesario, como respaldo de obligaciones asumidas con entidades bancarias u otros acreedores estratégicos. En caso de que los tokens \$C725-D sean colocados, el pago de capital e intereses asociados a dicho instrumento se atenderá con cargo a los flujos disponibles generados por el desarrollo y la comercialización del proyecto Casa 725, conforme a las condiciones y al orden de prelación de pagos previstos en el presente Documento de Información Relevante.	La emisión de tokens de ingresos \$C725-I no contará con respaldo mediante garantías reales, personales ni fiduciarias. En consecuencia, este activo digital no constituye una obligación de deuda a cargo del Emisor ni incorpora un compromiso contractual de pago garantizado, sino que otorga a sus tenedores derechos económicos de carácter participativo sobre los flujos netos remanentes que, en su caso, se generen por la comercialización del proyecto Casa 725, conforme a lo establecido en el DIR. Esta definición busca preservar la flexibilidad financiera del Emisor para acceder a financiamiento institucional complementario necesario para la ejecución del proyecto, permitiendo que los activos del desarrollo —incluyendo el terreno y las unidades inmobiliarias— puedan ser utilizados, de ser necesario, como respaldo de obligaciones con entidades bancarias u otros acreedores estratégicos. En consecuencia, la existencia, monto y oportunidad de cualquier distribución asociada a \$C725-I dependerá exclusivamente de la generación efectiva de flujos disponibles del proyecto, conforme a las condiciones y prelación previstas en el DIR.

Montos Mínimos y Máximos de negociación	El monto máximo autorizado de la emisión pública del token de deuda contingente \$C725-D, emitido por Inmobiliaria Montealegre, S.A. de Capital Variable, asciende a DOS MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$2,000,000.00). La colocación de los tokens \$C725-D no será obligatoria y podrá realizarse de forma total, parcial o no realizarse, en función de las necesidades efectivas de liquidez del proyecto Casa 725. En virtud de su naturaleza contingente, el token de deuda no contará con un monto mínimo de colocación, toda vez que su emisión no resulta indispensable desde el punto de vista financiero para la ejecución del proyecto. El financiamiento preliminar del desarrollo se encuentra sustentado en los recursos que se obtendrán a través del token de ingresos, mientras que los tokens \$C725-D únicamente serán colocados en caso de que se requieran fondos adicionales para complementar la estructura financiera del proyecto. El monto mínimo negociable en el mercado primario para la eventual colocación del token de deuda \$C725-D será equivalente al valor nominal de un (1) token, es decir, USD \$100.00 (CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA). Mecanismo de Resguardo Durante el período inicial de colocación, todos los fondos aportados por los inversionistas permanecerán en custodia dentro de la infraestructura tecnológica de la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), Pulpo Fintech, S.A. de C.V., sin ser transferidos al Emisor hasta que se haya alcanzado efectivamente el monto mínimo requerido para validar la emisión. Durante dicho período, los fondos se mantendrán registrados como capital retenido dentro del	El monto total de la emisión pública de tokens de ingresos \$C725-I, emitida por Inmobiliaria Montealegre, S.A. de Capital Variable, asciende a USD \$3,000,000.00 (TRES MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), equivalentes a 30,000 tokens con un valor nominal de USD \$100.00 cada uno. Del total de la emisión, un porcentaje equivalente al veinte por ciento (20%), correspondiente a 6,000 tokens, no será objeto de colocación en el mercado primario, sino que será asignado a los accionistas del Emisor mediante reclasificación patrimonial del Capital Social Variable del Emisor por USD \$600,000.00, denominados descriptivamente como sweat equity, conforme se desarrolla en la Sección 7.11 del presente DIR. En consecuencia, el monto máximo susceptible de colocación entre inversionistas del público asciende al ochenta por ciento (80%) del total autorizado, equivalente a USD \$2,400,000.00 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), correspondientes a 24,000 tokens. En consecuencia, el monto máximo susceptible de colocación entre inversionistas del público asciende al ochenta por ciento (80%) del total autorizado. El monto mínimo requerido para validar la vigencia de la emisión será equivalente al cien por ciento (100%) de los tokens destinados a colocación en el mercado primario, lo que representa el ochenta por ciento (80%) del total de la emisión, correspondiente a USD \$2,400,000.00 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA). Dicho umbral deberá ser alcanzado dentro de un plazo máximo de hasta seis (6) meses contados a partir de la fecha de habilitación de la oferta pública. El monto mínimo negociable en el mercado primario será equivalente al valor nominal de un (1) token, es
--	--	--

entorno digital de la plataforma de comercialización, bajo un esquema de custodia segregada, trazable y supervisada, que garantiza la separación total de los recursos. Estos fondos no serán considerados ingresos del Emisor ni se integrarán a sus cuentas operativas hasta confirmarse el cumplimiento del umbral mínimo de colocación.

Mecanismo de Reembolso

Dado que el monto mínimo negociable en el mercado primario para la eventual colocación del token de deuda \$C725-D será equivalente al valor nominal de un (1) token, es decir, USD \$100.00 (CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), no resultará aplicable un mecanismo de reembolso condicionado al incumplimiento de un monto mínimo global de colocación dentro de un plazo determinado, como sí ocurre en otras emisiones sujetas a un umbral mínimo agregado. No obstante, en aquellos casos en que una orden de suscripción o asignación de tokens no llegue a perfeccionarse dentro del respectivo tramo de negociación, se activará un mecanismo de reembolso que garantizará al inversionista la devolución íntegra del capital efectivamente aportado. Este proceso será gestionado a través de la plataforma de comercialización utilizada para la emisión, asegurando transparencia y eficiencia en cada etapa.

El procedimiento de reembolso será el siguiente:

Notificación del Emisor

El Emisor notificará formalmente al administrador de la emisión que, respecto del tramo correspondiente, determinada orden de suscripción no fue perfeccionada o que no fue posible formalizar la colocación efectiva de los tokens \$C725-D suscritos por uno o más inversionistas, conforme a las

decir, USD \$100.00 (CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA). Para efectos del cumplimiento del umbral mínimo de colocación, únicamente se considerarán los tokens efectivamente colocados en el mercado primario, excluyéndose expresamente los tokens asignados bajo el esquema de *sweat equity*.

Mecanismo de Resguardo

Durante el período inicial de colocación, todos los fondos aportados por los inversionistas permanecerán en custodia dentro de la infraestructura tecnológica de la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), Pulpo Fintech, S.A. de C.V., sin ser transferidos al Emisor hasta que se haya alcanzado efectivamente el monto mínimo requerido para validar la emisión.

Durante dicho período, los fondos se mantendrán registrados como capital retenido dentro del entorno digital de la plataforma de comercialización, bajo un esquema de custodia segregada, trazable y supervisada, que garantiza la separación total de los recursos. Estos fondos no serán considerados ingresos del Emisor ni se integrarán a sus cuentas operativas hasta confirmarse el cumplimiento del umbral mínimo de colocación.

Mecanismo de Reembolso

Si transcurrido el plazo de seis (6) meses desde la habilitación de la oferta pública no se alcanza el monto mínimo de colocación, se activará un mecanismo de reembolso automático, mediante el cual se garantizará a los inversionistas la recuperación íntegra del capital invertido.

El proceso de reembolso seguirá el siguiente procedimiento:

Notificación del Emisor

El Emisor notificará formalmente al Administrador de la Emisión que el monto mínimo requerido no fue alcanzado, dentro del plazo

	condiciones operativas, técnicas o regulatorias aplicables. Notificación a los Tenedores de Tokens o Inversionistas Afectados El administrador de la emisión, a través de la plataforma de comercialización, informará a los inversionistas afectados sobre la no formalización de la suscripción o asignación correspondiente. La notificación incluirá los detalles del proceso de reembolso y el cronograma aplicable. Transferencia de Fondos El Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), Pulpo Fintech, S.A. de C.V., transferirá los fondos necesarios desde la cuenta de custodia habilitada en la plataforma para reembolsar el 100% del capital efectivamente aportado por cada inversionista afectado, excluyendo cualquier ingreso generado, ya que no se habrán materializado flujos durante esta etapa. Esta transferencia se realizará en un plazo no mayor a 15 días hábiles contados a partir de la notificación formal a los inversionistas afectados. Confirmación del Reembolso El Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) será responsable de confirmar tanto al Emisor como al administrador de la emisión que el proceso de reembolso ha sido completado en su totalidad. Adicionalmente, los inversionistas afectados recibirán un comprobante detallado a través de la plataforma, el cual incluirá los montos devueltos y las fechas correspondientes. Garantía de Transparencia Todo el proceso de reembolso estará trazado en la plataforma blockchain utilizada para la emisión, proporcionando un registro inmutable que refuerza la confianza de los inversionistas. Además, podrán emitirse reportes de cumplimiento que certifiquen la finalización del proceso.	estipulado de seis (6) meses desde la habilitación de la oferta. Notificación a los Tenedores de Tokens El Administrador de la Emisión, a través de la plataforma de comercialización, informará a los tenedores de tokens sobre el incumplimiento del monto mínimo, incluyendo el cronograma y procedimiento de reembolso. Transferencia de Fondos El Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), Pulpo Fintech, S.A. de C.V., transferirá los fondos desde la cuenta de custodia habilitada en la plataforma para reembolsar el 100% del capital invertido por cada tenedor de tokens, excluyendo cualquier ingreso generado, ya que no se habrán materializado flujos durante esta etapa inicial. La transferencia se realizará en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación formal. Confirmación del Reembolso El PSAD confirmará tanto al Emisor como al Administrador de la Emisión la finalización completa del proceso de reembolso. Asimismo, los inversionistas recibirán un comprobante detallado emitido por la plataforma, indicando los montos devueltos y las fechas correspondientes. Garantía de Transparencia Todo el proceso de reembolso quedará registrado y trazado en la blockchain utilizada para la emisión, garantizando un registro inmutable y verificable de cada operación. Se podrán emitir reportes de cumplimiento que certifiquen la finalización del procedimiento ante la CNAD y las partes involucradas. Resultado Final
--	---	--

	Resultado Final El mecanismo de reembolso previsto para el token de deuda \$C725-D brinda seguridad a los inversionistas al establecer un proceso transparente y eficiente para la devolución del capital efectivamente aportado en aquellos casos en que una orden de suscripción o asignación no llegue a perfeccionarse dentro del respectivo tramo de negociación. Bajo este esquema, la emisión mantiene su alineación con las mejores prácticas de trazabilidad y control operativo, garantizando que los recursos captados sean administrados con claridad, transparencia y conforme a las condiciones aplicables a cada tramo de colocación.	El mecanismo de resguardo y reembolso establecido en la emisión de tokens de ingresos \$C725-I brinda seguridad y confianza al inversionista, al garantizar que los fondos captados durante la fase inicial serán custodiados y devueltos en su totalidad en caso de no alcanzarse el umbral mínimo de colocación. Con este esquema, la emisión mantiene su alineación con las mejores prácticas del mercado de activos digitales, asegurando transparencia, trazabilidad y protección efectiva del capital invertido.
Participación de los accionistas del Emisor o "Sweat Equity"	El activo digital de deuda \$C725-D no contempla la asignación de tokens bajo el esquema de "sweat equity", en atención a su naturaleza crediticia. En consecuencia, en caso de que el Emisor decida proceder con su colocación, la totalidad de los tokens \$C725-D que sean efectivamente emitidos y colocados estarán destinados al mercado primario, conforme a lo establecido en el presente Documento de Información Relevante, sin que exista asignación alguna a favor de los accionistas del Emisor.	Para efectos de la presente emisión, la denominación "sweat equity" se utiliza exclusivamente como referencia descriptiva del mercado para identificar los 6,000 tokens \$C725-I asignados a los accionistas del Emisor. Dicha denominación no implica reconocimiento de pago, contraprestación, retribución, compensación, remuneración ni reconocimiento por trabajo, servicios, esfuerzo o riesgo asumido. El concepto contable y patrimonial aplicable corresponde a tokens \$C725-I asignados a los accionistas del Emisor por reclasificación patrimonial del Capital Social Variable, conforme se desarrolla en la Sección 7.11 del presente DIR. Como parte de la estructura patrimonial de la presente emisión, se contempla la asignación de 6,000 tokens \$C725-I (20% del total emitido) a los accionistas del Emisor mediante reclasificación patrimonial del Capital Social Variable del Emisor por USD \$600,000.00. Dichos tokens no serán ofrecidos en el mercado primario, quedando su recuperación de valor y eventual rentabilidad sujeta exclusivamente al desempeño del proyecto, en igualdad de condiciones y sin

		preferencias, garantías, retornos mínimos ni derechos adicionales frente a los adquirentes en el mercado primario. La asignación a los accionistas del Emisor se realizará en proporción a su participación accionaria dentro de dicha sociedad. La estructura patrimonial alinea los intereses de los accionistas del Emisor con el resto de tokenholders, al vincular su participación económica al desempeño del proyecto y a los mismos derechos económicos del token \$C725-I, incentivando una ejecución eficiente y una comercialización efectiva en beneficio de todos los tenedores de tokens. El resto de los tokens \$C725-I, equivalente a 24,000 tokens, será colocado en el mercado primario entre inversionistas bajo condiciones homogéneas, conforme a las disposiciones del DIR. El tratamiento contable, equivalencia patrimonial uno a uno, equiparación de derechos, restricciones de negociabilidad y extinción se desarrollan íntegramente en la Sección 7.11 del presente DIR.
Derechos del propietario del token	Los tenedores de tokens de deuda \$C725-D adquirirán derechos crediticios, en proporción a la cantidad de tokens que posean, únicamente en caso de que dichos tokens sean efectivamente colocados, sobre el pago de capital e intereses a cargo del Emisor, conforme a las condiciones establecidas en el presente Documento de Información Relevante y en los Avisos de Colocación que, en su caso, resulten aplicables. Cada token \$C725-D tendrá un valor nominal de USD \$100.00 (CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) y otorgará a su titular, en caso de colocación, el derecho de cobro del capital aportado y de los intereses correspondientes, según la tasa, periodicidad y demás términos definidos para cada tramo de colocación.	Los tenedores de tokens \$C725-I adquieren derechos económicos a prorrata, según la cantidad de tokens que posean, sobre los flujos netos remanentes y distribuibles generados por la comercialización de las unidades residenciales del proyecto Casa 725. Cada token tiene un valor nominal de USD \$100.00 y la emisión no establece tasa de interés ni pagos fijos; cualquier distribución dependerá exclusivamente de la existencia de flujos netos efectivamente disponibles y se realizará proporcionalmente entre los titulares respecto del monto total de tokens que conforman la emisión. Para esta emisión, se entenderá como flujos netos disponibles el total de ingresos percibidos por el Emisor por la venta de unidades, menos los costos del proyecto, gastos administrativos y

	En caso de que los tokens \$C725-D sean colocados, los pagos de capital e intereses asociados a dicho instrumento se atenderán con cargo a los flujos disponibles generados por el desarrollo y la comercialización del proyecto Casa 725, incluyendo los ingresos percibidos por el Emisor derivados de la venta de las unidades, una vez atendidas previamente las obligaciones operativas y financieras prioritarias del proyecto, conforme al orden de prelación establecido en el presente Documento de Información Relevante. Asimismo, en caso de colocación, los tenedores del token de deuda \$C725-D gozarán de prelación de pago respecto de los tenedores del token de ingresos \$C725-I, de modo que el Emisor deberá atender las obligaciones pendientes derivadas de los tokens de deuda antes de efectuar cualquier distribución de flujos a favor de los tenedores de tokens de ingresos. Dado el carácter contingente del token de deuda \$C725-D, no resulta aplicable un mecanismo de reembolso por no alcanzarse un monto mínimo de colocación, ya que la emisión no contempla un umbral mínimo obligatorio ni una condición suspensiva de vigencia. En consecuencia, en caso de que el Emisor decida no proceder con la colocación total o parcial de los tokens \$C725-D, no se generarán derechos, obligaciones ni flujos financieros asociados a dicho instrumento. Derecho a información Los tokenholders tendrán derecho a acceder a información relevante y actualizada sobre la situación de pago de los tokens, la situación financiera del Emisor, eventos corporativos relevantes y modificaciones sustanciales de la emisión. Derecho a ejercer acciones en caso de incumplimiento	financieros, y las obligaciones prioritarias, incluyendo las derivadas del token de deuda \$C725-D y cualquier otro compromiso financiero, regulatorio u operativo vinculado a la ejecución del proyecto. En consecuencia, no existe obligación contractual de distribuir ni garantía de rendimiento fijo. Si se cancela el registro del Emisor, se excluye el token \$C725-I o no se cumple el monto mínimo de colocación, procederá el reembolso del capital efectivamente invertido y, de existir, cualquier beneficio pendiente de distribución generado hasta la fecha de liquidación; el Administrador de la Emisión supervisará y gestionará dicho proceso como tercero de confianza. Derecho a información Los tokenholders tendrán derecho a acceder a información relevante y actualizada sobre la situación de pago de los tokens, la situación financiera del Emisor, eventos corporativos relevantes y modificaciones sustanciales de la emisión. Derecho a ejercer acciones en caso de incumplimiento Los tokenholders tendrán derecho a iniciar acciones legales o arbitrales para exigir el cumplimiento forzoso de las obligaciones contractuales en caso de incumplimiento definitivo, de conformidad con lo previsto en la LEAD y en este DIR. Clasificación Contable y Naturaleza Patrimonial Conforme a la Sección 22 de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), los tokens \$C725-I se clasificarán como instrumentos patrimoniales, dado que no implican una obligación contractual de pago por parte del Emisor. Esta clasificación se fundamenta
--	---	--

	Los tokenholders tendrán derecho a iniciar acciones legales o arbitrales para exigir el cumplimiento forzoso de las obligaciones contractuales en caso de incumplimiento definitivo, de conformidad con lo previsto en la LEAD y en este DIR. Clasificación contable y naturaleza del token Los tokens \$C725-D se reconocerán contablemente como un pasivo financiero del Emisor, conforme a la Sección II 'Instrumentos Financieros Básicos' de la NIIF para las PYMES, en la medida que incorporan una obligación contractual de pagar capital e intereses a los tenedores de tokens, conforme a los términos establecidos en el DIR y en los Avisos de Tramo de Negociación.	en que los tokens otorgan derechos económicos condicionales, vinculados exclusivamente a la existencia de flujos netos remanentes derivados de la comercialización de las unidades residenciales del proyecto Casa 725, y no constituyen deuda ni generan pasivos financieros exigibles. Extinción del Token y Efectos Contables La extinción de los tokens \$C725-I ocurrirá: - o al finalizar la vigencia de la emisión, o - o en caso de liquidación anticipada, conforme a lo establecido en este documento (por ejemplo, cancelación del registro, exclusión del token o incumplimiento del monto mínimo de colocación). En ese momento, se procederá contablemente de la siguiente forma: Si existen ingresos netos disponibles no distribuidos: El Emisor procederá a distribuir los beneficios remanentes a los tenedores de tokens a través del Administrador de la Emisión, utilizando los fondos disponibles. Paralelamente, se dará de baja la cuenta patrimonial correspondiente a la emisión, sin que esto implique el reconocimiento de pasivos, ya que el instrumento no otorga un derecho exigible. Si no existen beneficios económicos a distribuir: En caso de que no se hayan generado ingresos netos suficientes o disponibles al momento de la extinción, los tokens \$C725-I se extinguirán contablemente mediante el cierre de la cuenta patrimonial, sin generar afectación en el resultado del ejercicio ni salida de efectivo. Naturaleza Condicional y No Exigible Este tratamiento refleja que los tokens \$C725-I no otorgan un derecho automático o
--	--	---

		garantizado de retorno económico, sino que su valor está condicionado al desempeño operativo y financiero real del proyecto inmobiliario Casa 725. Los inversionistas participan únicamente en los beneficios efectivamente generados y distribuidos, y en ausencia de flujos netos disponibles derivados de la comercialización de las unidades residenciales, no tienen derecho a exigir la devolución del capital invertido. Esta naturaleza condicional consolida la emisión \$C725-I como un instrumento de participación patrimonial, alineado con las mejores prácticas contables y regulatorias bajo la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD), sin generar pasivos financieros exigibles para el Emisor.
Distribución de ingresos y pago de intereses para los propietarios del token	Los tenedores de tokens de deuda \$C725-D adquirirán derechos de cobro de capital e intereses conforme al cronograma de amortización y a las condiciones que se definan para cada tramo en el Aviso de Tramo de Negociación correspondiente. Cada token \$C725-D representará, en caso de su colocación en el mercado primario, una obligación de deuda directa a cargo de Inmobiliaria Montealegre, S.A. de C.V., exigible conforme a los términos y condiciones establecidos en el presente Documento de Información Relevante y en los Avisos de Tramo de Negociación aplicables. El cumplimiento de dicha obligación estará a cargo del Emisor y deberá atenderse conforme al calendario de pago, plazo, tasa de interés y esquema de amortización definidos para cada tramo, respetando en todo momento el orden de prelación de pagos previsto en este DIR. En consecuencia, el repago del token de deuda \$C725-D no constituye una participación en los ingresos netos remanentes del proyecto ni estará sujeto, en los mismos términos aplicables al token de	Los ingresos para los tenedores de tokens \$C725-I serán distribuidos únicamente en caso de que, una vez cumplidas las obligaciones financieras y administrativas prioritarias del Emisor—incluyendo los costos del proyecto, gastos administrativos y financieros, obligaciones tributarias, pagos a proveedores, amortizaciones del token de deuda (\$C725-D) y demás compromisos contractuales vinculados al desarrollo y ejecución del proyecto Casa 725—, existan flujos netos remanentes y distribuibles. Las distribuciones a los tenedores de tokens \$C725-I podrán realizarse posterior a cada cierre fiscal, una vez aprobados los estados financieros auditados del Emisor, siempre que existan flujos netos disponibles provenientes exclusivamente de la comercialización de las unidades residenciales del proyecto Casa 725 que constituye el activo subyacente de la emisión. No obstante, el Emisor mantendrá discrecionalidad para realizar distribuciones en otros momentos del ejercicio fiscal, siempre que se verifique la existencia de liquidez suficiente y el cumplimiento previo

	ingresos \$C725-I, a la efectiva comercialización de los inmuebles Base de Cálculo de Pagos En caso de que los tokens de deuda \$C725-D sean colocados, los pagos a favor de los inversionistas comprenderán: ○ Capital amortizado: El pago del capital se efectuará respecto del capital aportado por el tokenholder por la adquisición de los tokens. ○ Intereses devengados: calculados sobre el saldo de capital pendiente, conforme a la tasa fija pactada en cada tramo. El cálculo de los intereses se realizará con base en la fórmula estándar: <i>Interés devengado</i> $= (Capital\ Vigente) \times (tasa\ de\ interés\ anual) \times \left(\frac{Días\ transcurridos}{360} \right)$ Este resultado reflejará el monto proporcional de intereses generados desde el último pago (o desde la fecha de colocación, en caso de ser el primer período), utilizando una base de cálculo comercial de 360 días. Periodicidad y Condiciones de Pago Los intereses asociados a los tokens de deuda \$C725-D, en caso de colocación, se devengarán sobre el saldo de capital pendiente a partir de la fecha efectiva de colocación del tramo correspondiente y serán pagados al inversionista conforme a la periodicidad expresamente establecida en el respectivo Aviso de Tramo de Negociación. En cada tramo deberá indicarse de manera clara la tasa de interés aplicable, la fecha de inicio del devengo, la fecha del primer pago de intereses, la periodicidad específica de pago, la fecha o regla objetiva para determinar cada fecha de pago, y la fecha de vencimiento del tramo	de todas las obligaciones financieras, operativas y regulatorias establecidas. El monto a distribuir no estará sujeto a tasa fija de interés ni constituye una obligación contractual de pago periódico. Su existencia y cuantía dependerán exclusivamente de la generación efectiva de flujos netos remanentes derivados de la comercialización de las unidades residenciales del proyecto Casa 725, sin que exista garantía de rentabilidad ni compromiso de distribución anticipada por parte de Inmobiliaria Montealegre, S.A. de Capital Variable. La validación de la existencia de flujos disponibles para distribución será responsabilidad del Administrador de la Emisión, quien deberá verificar los estados financieros auditados del Emisor y autorizar las distribuciones correspondientes conforme a las disposiciones de la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD). En caso de generarse beneficios económicos distribuibles, estos serán asignados de forma proporcional entre los tenedores de tokens \$C725-I, según el número de tokens adquiridos por cada inversionista. Las distribuciones se realizarán a través de la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) autorizado, utilizando tecnología blockchain y contratos inteligentes, lo que garantiza transparencia, trazabilidad y eficiencia operativa en el proceso de pago.
--	--	---

	correspondiente. La periodicidad de pago de intereses podrá ser mensual, trimestral, semestral, anual o al vencimiento (bullet), según se determine expresamente para cada tramo. El pago del capital se realizará conforme al plazo y al esquema de amortización que se determine en el Aviso de Tramo de Negociación aplicable. En cada tramo se establecerá de forma expresa el plazo del tramo, la fecha de vencimiento, la modalidad de amortización de capital y el calendario de pagos correspondiente, pudiendo contemplarse amortizaciones periódicas o un pago único al vencimiento (bullet). En todo caso, el plazo de cada tramo deberá encontrarse comprendido dentro de la vigencia de la presente autorización de oferta pública. Todos los pagos de capital e intereses a favor de los tenedores de tokens \$C725-D serán efectuados por el Emisor a través de la plataforma de Pulpo Fintech, S.A. de C.V., en su calidad de Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), conforme al calendario y condiciones establecidos en el Aviso de Tramo de Negociación respectivo, garantizando trazabilidad, transparencia, seguridad tecnológica y cumplimiento regulatorio. Notificación previa a tenedores del Token de Ingresos \$C725-I En atención a que la colocación de cualquier tramo de tokens de deuda \$C725-D incide sobre el orden de prelación de pagos y, en consecuencia, sobre los flujos netos remanentes susceptibles de distribución a los tenedores del token de ingresos \$C725-I, el Emisor se obliga a notificar a los tenedores del token \$C725-I, con una anticipación no menor a treinta (30) días calendario previos a la fecha efectiva de colocación de cada tramo del token de deuda \$C725-D, las	
--	--	--

	condiciones específicas del tramo a colocarse, incluyendo al menos: (i) el monto del tramo; (ii) la tasa de interés aplicable, dentro del rango establecido en el presente DIR; (iii) el plazo del tramo y la modalidad de amortización; y (iv) la fecha estimada de colocación. La notificación se realizará a través de la plataforma de Pulpo Fintech, S.A. de C.V., en su calidad de Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), por los canales de comunicación oficial puestos a disposición de los tenedores del token \$C725-I. Dicha notificación tiene por objeto permitir a los tenedores del token de ingresos \$C725-I evaluar el impacto de la colocación del tramo sobre sus flujos esperados y, en su caso, adoptar las decisiones que estimen pertinentes respecto de su tenencia, incluyendo la posibilidad de transferir sus tokens en el mercado secundario conforme a las condiciones aplicables. La obligación de notificación previa aquí establecida no confiere a los tenedores del token \$C725-I derecho de veto, oposición ni autorización previa respecto a la colocación del tramo, la cual permanece dentro de las facultades del Emisor conforme a los términos del presente DIR. Extinción del Token Cada token \$C725-D, en caso de ser colocado, será extinguido una vez se haya pagado íntegramente el capital e intereses correspondientes al respectivo tramo, conforme al plazo establecido en el Aviso de Tramo de Negociación aplicable o antes, en caso de amortización anticipada o recompra por parte del Emisor. En todo caso, el plazo de cada tramo de tokens \$C725-D que sea colocado deberá encontrarse comprendido íntegramente dentro de la vigencia de la presente autorización de oferta pública, la	
--	---	--

	cual asciende a cuarenta y ocho (48) meses contados a partir de la fecha de inscripción. En consecuencia, en ningún caso podrá colocarse un tramo de tokens \$C725-D cuyo vencimiento exceda el plazo máximo de la emisión, ni podrá prorrogarse el plazo de un tramo más allá de dicha vigencia.	
Opción de recompra	La presente emisión no contempla una opción de recompra (call option) obligatoria. En todo caso, esta será entendida como la simple facultad del Emisor para participar en el mercado secundario con el fin de negociar y adquirir los tokens. Esta facultad no constituye una obligación contractual de recompra para el Emisor ni de venta para los tenedores, y su ejercicio dependerá exclusivamente de la voluntad de ambas partes. En caso de que el Emisor decida ejercer dicha facultad, la recompra se realizará mediante negociación directa en el mercado secundario, al precio libremente pactado entre el Emisor y los tenedores que decidan vender. En consecuencia, el precio de recompra podrá o no corresponder al precio de mercado vigente al momento de la operación, el cual se determina por la oferta y la demanda, según lo acuerden las partes en cada transacción. La recompra será voluntaria entre las partes. En consecuencia, la estructura de la emisión no contempla una fórmula de cálculo, precio fijo ni procedimiento predeterminado para la recompra. Cualquier operación de este tipo será voluntaria, transparente y realizada bajo los mecanismos de negociación disponibles en el mercado secundario autorizado. Los tokens que eventualmente sean recomprados por el Emisor podrán ser retirados de circulación (burn) de forma definitiva, sin que ello genere	La presente emisión no contempla una opción de recompra (call option) obligatoria. En todo caso, esta será entendida como la simple facultad del Emisor para participar en el mercado secundario con el fin de negociar y adquirir los tokens. Esta facultad no constituye una obligación contractual de recompra para el Emisor ni de venta para los tenedores, y su ejercicio dependerá exclusivamente de la voluntad de ambas partes. En caso de que el Emisor decida ejercer dicha facultad, la recompra se realizará mediante negociación directa en el mercado secundario, al precio libremente pactado entre el Emisor y los tenedores que decidan vender. En consecuencia, el precio de recompra podrá o no corresponder al precio de mercado vigente al momento de la operación, el cual se determina por la oferta y la demanda, según lo acuerden las partes en cada transacción. La recompra será voluntaria entre las partes. En consecuencia, la estructura de la emisión no contempla una fórmula de cálculo, precio fijo ni procedimiento predeterminado para la recompra. Cualquier operación de este tipo será voluntaria, transparente y realizada bajo los mecanismos de negociación disponibles en el mercado secundario autorizado. Los tokens que eventualmente sean recomprados por el Emisor podrán ser retirados de circulación (burn) de forma definitiva, sin que ello genere derechos adicionales ni afecte los derechos económicos

	derechos adicionales ni afecte los derechos económicos de los tokens restantes en circulación. Impacto en la Liquidez La recompra voluntaria de tokens \$C725-D no afectará la liquidez de los inversionistas que decidan mantener sus posiciones, ni implicará alteración alguna en los flujos de pago establecidos en el cronograma de amortización vigente. Los inversionistas deben considerar que el ejercicio de esta opción no garantiza un incremento en el valor de los tokens restantes, ya que su precio dependerá exclusivamente de las condiciones de mercado, de la demanda de los inversionistas y de las políticas de recompra del Emisor.	de los tokens restantes en circulación. Impacto en la Liquidez La posibilidad de recompra no afectará la liquidez de los inversionistas que decidan mantener sus tokens \$C725-I, ya que esta opción será de ejercicio individual y voluntario. Los inversionistas deben considerar que la recompra no garantiza un incremento en el valor de los tokens restantes, dado que su precio dependerá exclusivamente de las condiciones de mercado, incluyendo la oferta y demanda en el mercado secundario autorizado.
¿Se utilizan libros mayores descentralizados y contratos inteligentes o equivalentes?	Este activo está respaldado tecnológicamente por la implementación de contratos inteligentes en la blockchain de Polygon, desarrollados y gestionados bajo el protocolo ERC-3643. Dichos contratos garantizan transparencia, inmutabilidad y automatización en la ejecución de los términos contractuales, asegurando eficiencia operativa y brindando seguridad y confianza a los tenedores de los tokens.	Este activo está respaldado tecnológicamente por la implementación de contratos inteligentes en la blockchain de Polygon, desarrollados y gestionados bajo el protocolo ERC-3643. Dichos contratos garantizan transparencia, inmutabilidad y automatización en la ejecución de los términos contractuales, asegurando eficiencia operativa y brindando seguridad y confianza a los tenedores de los tokens.
Comerciabilidad del token	En caso de que el Emisor decida proceder con la colocación del token de deuda \$C725-D, se habilitará un mercado primario a través del cual los inversionistas podrán adquirir dichos tokens directamente mediante la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) autorizado, Pulpo Fintech, S.A. de C.V., conforme a los procedimientos establecidos en el presente Documento de Información Relevante (DIR) y bajo la supervisión de la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD). Asimismo, en caso de haberse efectuado una colocación, el mercado secundario se habilitará desde el inicio de la emisión, de forma simultánea a la colocación	El token de ingresos \$C725-I contará con un mercado primario disponible desde el inicio de la emisión, en el cual los inversionistas podrán adquirir los tokens directamente a través de la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) autorizado, Pulpo Fintech, S.A. de C.V., conforme a los procedimientos establecidos en este Documento de Información Relevante (DIR) y bajo la supervisión de la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD). Asimismo, se habilitará un mercado secundario desde el inicio de la emisión, de forma simultánea al mercado primario, el cual permitirá la negociación y transferencia de los tokens \$C725-

	del tramo correspondiente, permitiendo la negociación y transferencia de los tokens \$C725-D entre inversionistas, conforme a las disposiciones de la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD) y a las políticas internas del PSAD. Tanto el mercado primario como el mercado secundario, de existir, serán desarrollados, administrados y gestionados a través de la plataforma de Pulpo Fintech, S.A. de C.V., garantizando transparencia, trazabilidad, eficiencia y accesibilidad para los inversionistas, mediante el uso de tecnología blockchain y contratos inteligentes que aseguren la autenticidad y el registro inalterable de las transacciones.	I entre inversionistas, conforme a las disposiciones de la LEAD y a las políticas internas del PSAD. Ambos mercados serán desarrollados, administrados y gestionados en la plataforma de Pulpo Fintech, S.A. de C.V., garantizando transparencia, trazabilidad, eficiencia y accesibilidad para los inversionistas, mediante el uso de tecnología blockchain y contratos inteligentes que aseguran la autenticidad y registro inalterable de las transacciones.
Liquidación	En caso de que el token de deuda \$C725-D sea efectivamente colocado, los derechos económicos que, en su caso, resulten de las liquidaciones asociadas a dicho instrumento podrán obtenerse a través de la plataforma principal de negociación de Pulpo Fintech, S.A. de C.V., en su calidad de Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) autorizado, conforme a los procedimientos tecnológicos y operativos establecidos para la gestión, registro y ejecución de los pagos de capital e intereses que correspondan, de conformidad con los términos previstos en el presente Documento de Información Relevante y en los Avisos de Tramo de Negociación aplicables.	Los derechos económicos resultantes de las liquidaciones relativas al token de ingresos \$C725-I podrán obtenerse a través de la plataforma principal de negociación de Pulpo Fintech, S.A. de C.V., en su calidad de Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) autorizado, conforme a los procedimientos y mecanismos tecnológicos establecidos para la gestión, trazabilidad y distribución de los flujos derivados de la presente emisión.
Restricciones de venta	El token no debe distribuirse a entidades o países sancionados según las listas de sanciones internacionales.	El token no debe distribuirse a entidades o países sancionados según las listas de sanciones internacionales.
Estructurador, Administrador y Proveedor de Servicios de Activos Digitales de la Emisión	Pulpo Fintech S.A. de C.V. #331, Prolongación Juan Pablo Segundo, San Salvador, El Salvador. https://www.realtoken.com/ PSAD-0023 Persona designada de contacto: José Luis Barreto Escobar Teléfono de contacto: +503 7381-7750 Correo electrónico de contacto: jlb@realtoken.com	Pulpo Fintech S.A. de C.V. #331, Prolongación Juan Pablo Segundo, San Salvador, El Salvador. https://www.realtoken.com/ PSAD-0023 Persona designada de contacto: José Luis Barreto Escobar Teléfono de contacto: +503 7381-7750 Correo electrónico de contacto: jlb@realtoken.com

Certificador de Activos Digitales	TR Capital, S.A. de C.V. Calle Cuscatlán, #4312, Col. Escalón, San Salvador, El Salvador. Registro en CNAD: CERT-0003 https://www.trcapital.net/ Persona designada de contacto: Héctor Ramón Torres Córdova Teléfono de contacto: +503 2538-6360 Correo electrónico de contacto: info@tr.capital.net	TR Capital, S.A. de C.V. Calle Cuscatlán, #4312, Col. Escalón, San Salvador, El Salvador. Registro en CNAD: CERT-0003 https://www.trcapital.net/ Persona designada de contacto: Héctor Ramón Torres Córdova Teléfono de contacto: +503 2538-6360 Correo electrónico de contacto: info@tr.capital.net
Asesor Legal	Lex Global, S.A. de C.V. Calle Padres Aguilar, 437 colonia Escalón, San Salvador Centro, San Salvador. www.lexglobal.com.sv Persona designada de contacto: Sigfredo Edgardo Figueroa Cruz Teléfono de contacto: +503 2263-1587 Correo electrónico de contacto: sfigueroa@lexglobal.com.sv	Lex Global, S.A. de C.V. Calle Padres Aguilar, 437 colonia Escalón, San Salvador Centro, San Salvador. www.lexglobal.com.sv Persona designada de contacto: Sigfredo Edgardo Figueroa Cruz Teléfono de contacto: +503 2263-1587 Correo electrónico de contacto: sfigueroa@lexglobal.com.sv
Custodio de Activos Digitales	Pulpo Fintech S.A. de C.V. #331, Prolongación Juan Pablo Segundo, San Salvador, El Salvador. https://www.realtoken.com/ PSAD-0023 Persona designada de contacto: José Luis Barreto Escobar Teléfono de contacto: +503 7381-7750 Correo electrónico de contacto: jlb@realtoken.com	Pulpo Fintech S.A. de C.V. #331, Prolongación Juan Pablo Segundo, San Salvador, El Salvador. https://www.realtoken.com/ PSAD-0023 Persona designada de contacto: José Luis Barreto Escobar Teléfono de contacto: +503 7381-7750 Correo electrónico de contacto: jlb@realtoken.com
Leyes aplicables	La presente emisión se encuentra regulada y respaldada por el marco normativo aplicable en El Salvador, incluyendo, pero no limitado a las siguientes disposiciones legales: - Ley de Emisión de Activos Digitales - Código de Comercio - Código Civil - Código Tributario - Ley del Impuesto sobre la Renta - Ley para la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios - Ley del Registro de Comercio - Ley del Registro de Garantías Mobiliarias - Reglamento del Registro de Emisores y Emisiones	La presente emisión se encuentra regulada y respaldada por el marco normativo aplicable en El Salvador, incluyendo, pero no limitado a las siguientes disposiciones legales: - Ley de Emisión de Activos Digitales - Código de Comercio - Código Civil - Código Tributario - Ley del Impuesto sobre la Renta - Ley para la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios - Ley del Registro de Comercio - Ley del Registro de Garantías Mobiliarias - Reglamento del Registro de Emisores y Emisiones

Objetivos de la Emisión

Inmobiliaria Montealegre, S.A. de Capital Variable presentará una Oferta Pública de Ingresos respaldada por activos digitales, mediante la emisión del token \$C725-I, el cual otorgará derechos económicos sobre los flujos netos remanentes y distribuibles que, en su caso, se generen con ocasión de la construcción y futura comercialización de las unidades residenciales del proyecto Casa 725, conforme al mecanismo de distribución y prelación establecidos en este Documento de Información Relevante. De manera complementaria, la estructura contempla el token de deuda contingente \$C725-D, orientado a proveer una fuente adicional de liquidez en caso de ser efectivamente colocado, manteniéndose como un instrumento accesorio sujeto a las condiciones y Avisos de Tramo de Negociación que resulten aplicables.

Casa 725 se concibe como un desarrollo residencial cuya ejecución, construcción y comercialización se organizarán bajo un esquema financiero y operativo que busca asegurar disciplina en la administración de recursos, trazabilidad en la gestión de los fondos captados y claridad en la determinación de los derechos económicos asociados a la emisión.

El propósito principal de esta emisión será:

- Fortalecer la estructura financiera y operativa del proyecto, canalizando recursos que permitan ejecutar las actividades necesarias para su desarrollo, construcción y comercialización conforme al plan previsto.
- Apoyar la implementación y continuidad del plan de ejecución del proyecto, incluyendo gastos vinculados a su desarrollo técnico, gestión operativa y actividades orientadas a la colocación efectiva de las unidades residenciales.
- Diversificar las fuentes de financiamiento mediante un modelo de tokenización que permita mayor transparencia, trazabilidad y eficiencia en la administración de los recursos, manteniendo un esquema alineado con el avance real del proyecto y con la prelación de pagos establecida.

Beneficios asociados a la emisión mediante tokenización

La estructuración de Casa 725 a través de activos digitales permite incorporar un modelo de inversión y administración de derechos económicos soportado por tecnología blockchain, con beneficios directos para la organización de la emisión y para la experiencia del inversionista. En particular, este esquema aporta los siguientes beneficios:

- **Representación digital clara de los derechos económicos:** el token \$C725-I permite delimitar,

desde el inicio, los derechos económicos asociados a la emisión y su vínculo con los flujos netos remanentes y distribuibles del proyecto, bajo un marco de reglas previamente definidas y homogéneas para los adquirentes.

- **Trazabilidad y registro verificable de titularidad:** la tecnología blockchain permite mantener un registro auditable de la titularidad de los tokens, así como de las operaciones de transferencia, contribuyendo a reforzar la integridad del registro y la trazabilidad durante la vida de la emisión.
- **Custodia y administración en entornos autorizados:** la tenencia, custodia y gestión operativa del token se realiza a través de plataformas tecnológicas autorizadas como Proveedor de Servicios de Activos Digitales, fortaleciendo la seguridad operativa, los controles de cumplimiento y la correcta administración de los derechos de los inversionistas.
- **Reglas operativas más claras y ejecutables:** el esquema tokenizado obliga a establecer de forma previa y expresa los mecanismos de distribución, prelación de pagos, criterios de uso de fondos, eventos relevantes, obligaciones de información y procedimientos de regularización o dispensa, reduciendo espacios de discrecionalidad y mejorando la predictibilidad para los inversionistas.
- **Mayor disciplina en la ejecución del proyecto:** la estructura de la emisión exige un seguimiento ordenado del plan del proyecto y de los principales indicadores operativos y financieros, promoviendo una gestión más disciplinada y alineada con el escenario base descrito en el DIR.
- **Transparencia y rendición de cuentas:** al operar bajo reglas definidas y mediante plataformas tecnológicas, se fortalece la capacidad de los inversionistas de acceder a información relevante del proyecto, incluyendo reportes periódicos, eventos materiales y el estado general de ejecución, conforme a los mecanismos establecidos en el DIR.
- **Acceso comercial ampliado y mayor alcance de mercado:** la tokenización habilita una participación más amplia, facilitando el acceso de inversionistas nacionales e internacionales a un instrumento digital dentro de un entorno regulado, lo cual puede fortalecer el alcance comercial de la emisión.
- **Posibilidad de liquidez secundaria:** la existencia de un activo digital negociable permite, sujeto a las reglas aplicables y a las condiciones de oferta y demanda, que los inversionistas cuenten con la alternativa de transferir su posición mediante mercados secundarios regulados.
- **Eficiencia operativa y reducción de fricciones:** el uso de infraestructura tecnológica permite simplificar procesos operativos asociados a registro, administración y transferencias, contribuyendo a una experiencia de inversión más ágil y ordenada dentro de la plataforma del PSAD.
- **Alineación entre gobernanza, control de fondos y derechos económicos:** la estructura tokenizada facilita una administración más ordenada del capital del proyecto, al vincular el

uso de fondos, la prelación de pagos y los derechos económicos del token bajo un marco integral de gobernanza definido en el DIR.

Apertura a inversionistas nacionales e internacionales

La emisión de \$C725-I permitirá la participación de una base diversa de inversionistas, tanto nacionales como internacionales, interesados en acceder a una oportunidad vinculada al mercado inmobiliario mediante instrumentos digitales soportados por tecnología blockchain y administrados en un entorno regulado. Este enfoque contribuye a ampliar el alcance comercial de la emisión, facilitando el acceso a inversionistas con distintos perfiles y mejorando la capacidad de colocación del instrumento dentro del marco normativo aplicable.

Principales beneficios para los inversionistas

- **Acceso a una estructura digital y verificable de derechos económicos:**

El token \$C725-I permite participar proporcionalmente en los flujos netos remanentes y distribuibles que, en su caso, se generen por el proyecto, conforme a reglas previamente definidas de prelación, distribución y administración, con trazabilidad sobre la titularidad del activo digital.

- **Transparencia y trazabilidad en la gestión de la inversión:**

La gestión del token se realizará mediante plataformas digitales soportadas en blockchain, fortaleciendo el registro de titularidad, la trazabilidad de operaciones y el acceso ordenado a información relevante del proyecto, conforme a los mecanismos de reporte previstos.

- **Potencial de acceso a liquidez secundaria:**

El token podrá ser negociado en mercados secundarios regulados conforme a las reglas aplicables y sujeto a las condiciones de oferta y demanda prevalecientes, permitiendo al inversionista contar con una alternativa adicional de gestión de su posición.

Tecnología y comercio digital como habilitador de eficiencia y alcance

La emisión se estructurará sobre infraestructura tecnológica basada en blockchain, lo que permitirá modernizar la forma de canalizar inversión inmobiliaria mediante un instrumento digital con reglas claras de operación y transferencia. Este enfoque habilita una experiencia de inversión más ágil y ordenada, facilita la participación de inversionistas a través de canales digitales, y contribuye a fortalecer la comercialización del instrumento al integrarlo dentro de un entorno tecnológico que facilita la administración, custodia y negociación del token.

Optimización de recursos y entorno regulatorio aplicable

El modelo de Casa 725 se implementará conforme al marco regulatorio aplicable a las ofertas públicas

de activos digitales en El Salvador y bajo la supervisión de la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD). La estructura tokenizada permite organizar la captación y aplicación de recursos bajo reglas de trazabilidad y control, facilitando una administración más eficiente del capital del proyecto y la alineación entre los flujos generados y los derechos económicos del token.

Valor para los inversionistas

Los tokens \$C725-I ofrecerán una estructura de inversión basada en tecnología blockchain que permite exposición económica a un proyecto inmobiliario, sin necesidad de adquirir la propiedad directa, bajo un esquema de participación condicional en los flujos netos remanentes que, en su caso, se generen.

Principales atributos para los inversionistas:

- Participación en flujos netos remanentes: derechos económicos sobre los flujos que, en su caso, se generen por la construcción y comercialización de las unidades residenciales del proyecto Casa 725, conforme a la prelación y reglas de distribución previstas.
- Diversificación mediante activos digitales vinculados a un proyecto inmobiliario: alternativa para incorporar exposición a flujos potenciales del sector inmobiliario mediante un instrumento digital regulado.
- Posibilidad de liquidez secundaria: opción de negociación del token en mercados secundarios regulados conforme al marco aplicable, sujeto a condiciones de mercado, con trazabilidad y eficiencia operativa.

Naturaleza del Documento de Información Relevante como Términos y Condiciones de la Emisión:

El presente Documento de Información Relevante (DIR) constituye, además del documento informativo exigido por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) conforme a la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD) y su normativa reglamentaria, el conjunto de términos y condiciones aplicables a la emisión de los tokens \$C725-D y \$C725-I. En consecuencia, las disposiciones, derechos, obligaciones, condiciones económicas, mecanismos de pago, reglas de prelación, características de los activos digitales y demás estipulaciones contenidas en este Documento regirán la relación entre el Emisor, los tenedores de tokens, el Administrador de la Emisión y los demás participantes de la emisión.

La adquisición de los tokens \$C725-D o \$C725-I por parte de cualquier inversionista implica la aceptación expresa, plena e incondicional de los términos y condiciones contenidos en el presente DIR, así como de los términos específicos establecidos en cada Aviso de Tramo de Negociación que se emita conforme a este Documento.

DECLARACIONES ESPECIALES:

- a) El emisor de los activos digitales es el único responsable del contenido de este Documento de Información Relevante.
- b) Los activos digitales 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.
- c) Este documento no constituye una certificación sobre la calidad del valor ofrecido ni sobre la solvencia financiera del Emisor. Corresponde exclusivamente a cada inversionista analizar,

comprender y evaluar la totalidad de la información contenida en este documento antes de decidir la adquisición de los tokens \$C725-D y \$C725-I.

- d) Es responsabilidad del inversor leer toda la información contenida en este Documento de Información Relevante.
- e) Los inversionistas deben tener en cuenta que los activos digitales están sujetos a riesgos de pérdida parcial o total de su valor. Asimismo, la presente oferta no constituye una invitación general a invertir en instrumentos financieros tradicionales, sino una participación digital en los derechos económicos derivados de un flujo específico de ingresos.
- f) Los inversionistas deben tener en cuenta que los activos digitales objeto de la presente emisión pueden no ser siempre negociables. La negociabilidad de los tokens \$C725-D y \$C725-I puede verse limitada, entre otros factores, por: (i) la inexistencia o baja actividad de mercado secundario al momento en que el inversionista pretenda transferir sus tokens; (ii) la falta de contrapartes interesadas en adquirirlos; (iii) restricciones operativas o tecnológicas de la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) en la cual se encuentren registrados; o (iv) cualquier restricción regulatoria, contractual o legal aplicable conforme al marco normativo vigente en la República de El Salvador.
- g) Los inversionistas deben tener en cuenta que los activos digitales objeto de la presente emisión pueden no ser líquidos. En consecuencia, el inversionista podría no estar en capacidad de transferir o convertir sus tokens en efectivo de manera inmediata o al precio que estime conveniente, debiendo evaluar su perfil de inversión y horizonte temporal antes de adquirir los tokens \$C725-D y \$C725-I.
- h) Al adquirir los tokens \$C725-D y \$C725-I, el inversionista acepta expresamente que:
 - 1. Los derechos económicos derivados de los flujos netos generados por la comercialización de las unidades residenciales del proyecto Casa 725 serán administrados por Pulpo Fintech, S.A. de C.V., en su calidad de Estructurador y Administrador de la Emisión, y representante común de los tenedores de tokens, conforme a los términos establecidos en el presente Documento de Información Relevante (DIR).
 - 2. Pulpo Fintech, S.A. de C.V., en su calidad de Administrador de la Emisión, ejercerá las funciones de representación en virtud de:
 - o La aceptación expresa por parte del adquirente al momento de la compra de los tokens, conforme a los términos y condiciones de la emisión, y
 - o El mandato irrevocable conferido por Inmobiliaria Montealegre, S.A. de Capital Variable, dentro de la estructura de emisión registrada ante la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD), de acuerdo con la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD).
 - 3. La representación del Administrador de la Emisión incluye la facultad de actuar en nombre y por cuenta de los tenedores de tokens, lo que comprende, entre otras funciones:
 - o Supervisar el cumplimiento de las condiciones financieras y contractuales establecidas en la emisión, incluyendo las obligaciones de pago de capital e intereses de los tokens de deuda (\$C725-D), en caso de colocarse, y la correcta aplicación de la prelación en la distribución de flujos del token de ingresos (\$C725-I).
 - o Verificar y autorizar la distribución de ingresos netos remanentes y distribuibles, en los casos en que existan flujos disponibles, garantizando que los pagos se realicen conforme a la prelación y proporcionalidad definidas en este DIR.

- Ejecutar acciones contractuales o legales derivadas de eventuales incumplimientos por parte del Emisor, cuando corresponda.
- Velar por la trazabilidad, transparencia y protección de los derechos económicos de los tenedores de tokens, asegurando la correcta operación, registro y liquidación de los flujos dentro de la infraestructura tecnológica del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) Pulpo Fintech, S.A. de C.V.

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

PARTICIPANTES	
Emisor	Inmobiliaria Montealegre, Sociedad Anónima de Capital Variable Edificio Centro de Negocios Kinetika, nivel 7, Santa Tecla, La Libertad Este, La Libertad Sitio web: https://casa725.com/ Número de registro CNAD: EAD-0040 Persona designada de contacto: José Miguel Marroquín Cueva Teléfono de contacto: +503 2209-8500 Correo electrónico de contacto: hablemos@proyectosdevida.com
Estructurador, Administrador y Proveedor de Servicios de Activos Digitales de la emisión	Pulpo Fintech S.A. de C.V. #331, Prolongación Juan Pablo Segundo, San Salvador, El Salvador. https://www.realtokn.com/ PSAD-0023 Persona designada de contacto: José Luis Barreto Escobar Teléfono de contacto: +503 7381-7750 Correo electrónico de contacto: jlb@realtokn.com
Certificador de la emisión	TR Capital, S.A. de C.V. Calle Cuscatlán, #4312, Col. Escalón, San Salvador, El Salvador. https://www.trcapital.net/ Registro en CNAD: CERT-0003 Persona designada de contacto: Héctor Ramón Torres Córdova Teléfono de contacto: +503 2538-6360 Correo electrónico de contacto: info@trcapital.net
Asesor Legal	Lex Global, S.A. de C.V. Calle Padres Aguilar, 437 colonia Escalón, San Salvador Centro, San Salvador. www.lexglobal.com.sv Persona designada de contacto: Sigfredo Edgardo Figueroa Cruz Teléfono de contacto: +503 2263-1587 Correo electrónico de contacto: sfigueroa@lexglobal.com.sv
Auditor Externo	BDO FIGUEROA JIMENEZ & CO., S.A. 17 Avenida Norte &, Calle El Carmen, Cd Merliot https://www.bdo.com.sv/es-sv/home-es Persona designada de contacto: David Guevara Teléfonos de contacto: +503 2218 6400 Correo electrónico de contacto: david.guevara@bdo.com.sv

Experiencia y Funciones de los Sujetos Intervinientes en la Emisión

En el marco de la emisión de los tokens C725-D y C725-I, se ha contado con la participación de actores clave con amplia experiencia en el ámbito de los activos digitales e inmobiliarios, quienes han asumido roles específicos en las distintas etapas del proceso:

1. Emisor: Inmobiliaria Montealegre, Sociedad Anónima de Capital Variable

- **Dirección:** Edificio Centro de Negocios Kinetika, nivel 7, Santa Tecla, La Libertad Este, La Libertad.
- **Sitio web:** <https://casa725.com/>
- **Número de registro CNAD:** EAD-0040

- **Persona de contacto:** José Miguel Marroquín Cueva
- **Teléfono:** 503 2209-8500
- **Correo electrónico:** hablemos@proyectosdevida.com

Funciones específicas:

- Propietario del proyecto y responsable de la administración y ejecución del desarrollo inmobiliario.
- Emisor de los tokens C725-D y C725-I, asegurando el cumplimiento de las condiciones y términos establecidos en la emisión.
- Garantizar la transparencia en la administración de los flujos provenientes del proyecto.

Experiencia:

Inmobiliaria Montealegre, S.A. De C.V., es una sociedad salvadoreña sujeta al régimen de capital variable, constituida el 22 de abril de 1985, debidamente inscrita ante el Registro de Comercio desde el día 24 de abril de 1985, bajo el número 26 del Libro 449 del Registro de Sociedades, con Número de Identificación Tributaria 0614- 220485-004-6. La sociedad es representada legalmente, conjunta o separadamente, por los señores Oscar Joaquín Cornejo Maza y José Miguel Marroquín Cueva, en sus calidades de Director Presidente y Director Secretario de la Junta Directiva de la sociedad, respectivamente, según consta en la credencial de elección de Junta Directiva de la sociedad donde se realizó el referido nombramiento (**Anexo III- Constancia de Representación Legal**).

A la fecha, la sociedad cuenta con trayectoria operativa previa, habiendo participado históricamente en el desarrollo y ejecución de distintos proyectos inmobiliarios por más de dos décadas. La entidad forma parte del grupo empresarial conocido como "Grupo Bolívar", un desarrollador con presencia y experiencia en el sector inmobiliario urbano en El Salvador, particularmente en proyectos habitacionales dirigidos a los segmentos medio y medio-alto.

En el marco del proyecto inmobiliario Casa 725, el Emisor orientará su actividad a la ejecución y comercialización de unidades residenciales conforme a la estrategia, cronograma y supuestos definidos para el desarrollo, apoyándose en la experiencia acumulada del grupo empresarial al que pertenece, en su capacidad operativa y en la dinámica de demanda del mercado objetivo identificado para el proyecto.

2. Estructurador y Proveedor de Servicios de Activos Digitales de la Emisión: Pulpo Fintech, S.A. de C.V.

- **Dirección:** #331, Prolongación Juan Pablo Segundo, San Salvador, El Salvador.

- **Sitio web:** <https://www.realtoken.com/>
- **Número de Registro CNAD:** PSAD - 0023
- **Persona de contacto:** José Luis Barreto Escobar
- **Teléfono:** +503 7381-7750
- **Correo electrónico:** jlb@realtoken.com

Experiencia:

Pulpo Fintech es una entidad líder en la adopción de tecnologías blockchain, con experiencia en la estructuración y gestión operativa de emisiones digitales de activos.

Funciones específicas:

- Diseño y estructuración de la emisión, asegurando alineación con las regulaciones aplicables.
- Preparación y revisión de documentación clave, incluyendo el Documento de Información Relevante (DIR).
- Evaluación de la viabilidad económica y regulatoria de la emisión.
- Supervisión de la transparencia y cumplimiento normativo durante toda la vigencia de la emisión.
- Desarrollo y gestión de la plataforma tecnológica para la emisión de los tokens \$C725-D y \$C725-I.
- Administración de los mercados primario y secundario, facilitando la comercialización de los tokens.
- Garantizar la trazabilidad, transparencia y seguridad de las transacciones mediante tecnología blockchain.

Los contratos firmados entre el Emisor y Pulpo Fintech, S.A. de C.V., pueden ser encontrados en **Anexo IV- Contrato de Servicios de Activos Digitales para la Tokenización, Estructuración y Administración** y **Anexo V- Contrato de Prestación de Servicios de Activos Digitales Sobre Uso de Tecnología.**

3. Certificador de Activos Digitales: TR CAPITAL, S.A. de C.V.

- **Dirección:** Calle Cuscatlán, #4312, Col. Escalón, San Salvador, El Salvador.
- **Sitio web:** <https://www.trcapital.net/>
- **Número de registro CNAD:** CERT-0003
- **Persona de contacto:** Héctor Ramón Torres Córdova
- **Teléfono de contacto:** +503 2538-6360
- **Correo electrónico de contacto:** info@trcapital.net

Experiencia:

Firma líder en estructuración de ofertas públicas y privadas de activos digitales, registrada

como CERT-0003 en la CNAD. TR Capital ha participado en la mayoría de las emisiones aprobadas por la CNAD, tanto públicas como privadas. Su experiencia abarca roles de estructuración, certificación y validación normativa en el ámbito de los activos digitales.

Funciones específicas:

- Evaluación de la viabilidad de la emisión y cumplimiento normativo.
- Certificación de la oferta pública como una oportunidad confiable.
- Promoción de la transparencia y confianza en la emisión.

El contrato firmado entre el certificador y el Emisor, se encuentra en **Anexo VI- Contrato de Servicios de Certificación de Emisión de Activos Digitales.**

4. Asesor Legal: Lex Global, S.A. de C.V.

- **Dirección:** Calle Padres Aguilar, 437 colonia Escalón, San Salvador Centro, San Salvador.
- **Sitio web:** www.lexglobal.com.sv
- **Persona de contacto:** Sigfredo Edgardo Figueroa Cruz
- **Teléfono:** +503 2263-1587
- **Correo electrónico:** sfigueroa@lexglobal.com.sv

Experiencia:

Establecida en 1989, LexGlobal es una firma de abogados y notarios con más de 35 años de experiencia en El Salvador. Cuenta con un equipo de 15 abogados especializados en diversas áreas del derecho, incluyendo derecho corporativo, administrativo, bancario y financiero, y laboral.

Funciones específicas:

- Redacción y revisión de los documentos legales relacionados con la emisión.
- Asesoramiento en cumplimiento normativo y resolución de cuestiones legales.

5. Auditor Externo: BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A.

- **Dirección:** 17 Avenida Norte & Calle El Carmen, Cd Merliot, Santa Tecla, La Libertad.
- **Sitio web:** <https://www.bdo.com.sv/es-sv/home-es>
- **Persona de contacto:** David Guevara
- **Teléfono:** +503 2218 6400
- **Correo electrónico:** david.guevara@bdo.com.sv

Experiencia:

BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A. es una firma reconocida por su experiencia en outsourcing financiero, contable y de gestión laboral. La empresa ofrece servicios de corporate finance, asesoramiento en riesgos, cumplimiento normativo y gobierno corporativo, consultoría de negocio y forensic, enfocados en empresas que operan en entornos cambiantes y regulados.

Funciones específicas:

- Auditoría periódica de los flujos generados por el proyecto y de la administración de

los fondos recaudados.

- Emisión de informes semestrales y anuales que aseguren la transparencia y cumplimiento financiero.

3. GLOSARIO

Este glosario se ha desarrollado para proporcionar una comprensión general de los términos utilizados en el contexto de la emisión pública de activos digitales del proyecto Casa 725. Estas definiciones no pretenden servir como asesoramiento legal. Para obtener orientación o asesoramiento específico, se recomienda consultar a un asesor financiero calificado.

- **Activo Digital:** Representación digital de un activo que puede almacenarse y transferirse electrónicamente usando tecnología de registro distribuido o blockchain.
- **Activo Subyacente:** Bien, derecho o conjunto de derechos económicos que sirven de base y sustento a los activos digitales emitidos. En el caso de los tokens de ingresos \$C725-I, el Activo Subyacente está constituido por la cesión de los derechos económicos (véase Anexo II – Contrato de Cesión de Derechos Económicos) derivados de los flujos netos remanentes y distribuibles obtenidos de la comercialización de las unidades residenciales del proyecto Casa 725, conforme a lo previsto en el Documento de Información Relevante. En el caso de los tokens de deuda \$C725-D, el Activo Subyacente consiste en la obligación de crédito a cargo del Emisor respecto de los tokens efectivamente colocados (véase Anexo I – Contrato de Reconocimiento de Deuda), la cual confiere a sus tenedores derechos de cobro de capital e intereses en los términos establecidos en el Documento de Información Relevante y, en su caso, en el Aviso de Tramo de Negociación correspondiente.
- **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.
- **Burn:** Proceso irreversible de eliminación de tokens de circulación, reduciendo su suministro total para ajustar la economía del activo digital.
- **Call:** Proceso mediante el cual se solicita la redención anticipada de tokens o activos digitales, generalmente bajo condiciones específicas establecidas en los términos de emisión.
- **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.
- **Contrato de Cesión de Derechos:** Instrumento jurídico mediante el cual el Emisor transfiere al Administrador de la Emisión, en su calidad de representante común de los tenedores de los tokens \$C725-I, los derechos económicos derivados de la comercialización de las unidades residenciales del proyecto inmobiliario Casa 725 que constituyen el activo subyacente de dicha emisión. A través de este contrato, el Emisor cede, durante la vigencia de la emisión, los flujos netos remanentes y distribuibles atribuibles al proyecto, para efectos de su administración, control, trazabilidad y aplicación conforme a los términos previstos en el Documento de Información Relevante.
- **Contrato de Reconocimiento de Deuda:** Instrumento jurídico mediante el cual el Emisor reconoce formalmente las obligaciones de pago de capital e intereses derivadas de la colocación efectiva

de los tokens de deuda \$C725-D en el mercado primario. Este contrato establece la existencia de una relación crediticia directa entre el Emisor y los tenedores de los tokens efectivamente colocados, conforme a los términos, condiciones y obligaciones previstos en el Documento de Información Relevante y, en su caso, en el Aviso de Tramo de Negociación correspondiente.

- **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.
- **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:** Institución financiera responsable de la custodia y gestión de los activos subyacentes que respaldan el valor de los tokens digitales, garantizando la seguridad de los mismos.
- **Ingresos netos:** Son los ingresos totales que se generen por la comercialización de los apartamentos del proyecto Casa 725, deducidos los costos directamente asociados a la construcción, comercialización y operación del proyecto, así como las obligaciones financieras prioritarias del emisor, incluyendo gastos operativos, obligaciones tributarias y obligaciones bancarias, entre otros.
- **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.
- **Libro Mayor Descentralizado:** Tecnología que permite la creación de un registro inmutable de transacciones distribuidas en múltiples nodos de una red blockchain, eliminando la necesidad de un intermediario centralizado.
- **Madurez del Token:** Período de tiempo durante el cual un token permanece válido y negociable en el mercado. En algunos casos, los tokens pueden tener un vencimiento específico.
- **Mercado Secundario:** Plataforma o lugar donde los inversores pueden comprar y vender activos financieros, como los tokens después de la oferta inicial.
- **Oferta Pública de Activos Digitales:** Propuesta técnica o comercial de activos digitales al público para su comercialización o venta.
- **Proveedores de Servicios de Activos Digitales (PSAD):** Entidades autorizadas que proporcionan servicios relacionados con activos digitales, como la custodia, el intercambio, y el trading de tokens.
- **Redención:** Proceso mediante el cual los inversores pueden canjear sus tokens por un valor equivalente en moneda fiduciaria u otros activos, bajo condiciones específicas.
- **Token de Deuda:** Tipo de activo digital que otorga a su poseedor derechos económicos derivados de una obligación crediticia a cargo del Emisor, incluyendo el pago de capital e intereses conforme a los términos establecidos en el Documento de Información Relevante (DIR). Este instrumento

constituye una obligación financiera directa, cierta y exigible, y su cumplimiento se atiende conforme al calendario de amortización y la prelación de pagos aplicable.

- **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.
- **Token ERC-3643:** es un estándar de token en la blockchain de Ethereum que se utiliza principalmente para la emisión de activos regulados, como los tokens de valores.
- **Valoración de Tokens:** Cálculo del valor de mercado de un token basado en el rendimiento de los activos subyacentes y otras variables económicas.

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

4. DECLARACIÓN JURADA

A nuestro leal saber y entender y de acuerdo con la información disponible hasta la fecha, la información contenida en el Documento 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. Inmobiliaria Montealegre, S.A. de Capital Variable mantendrá toda la información actualizada y, en caso de cualquier cambio sustancial en la información proporcionada o en situaciones que afecten a la emisión de los tokens, comunicará dicha información a los inversionistas y a las autoridades competentes sin demora, según lo exijan las leyes y reglamentos aplicables. **Anexo VII – Declaraciones Juradas.**

5. INFORME DEL CERTIFICADOR

TR CAPITAL, S.A. DE C.V., es una sociedad autorizada por la CNAD como Certificador de Activos Digitales bajo el asiento registral CERT-0003. Es una sociedad salvadoreña, constituida el 13 de mayo de 2017, ante los oficios notariales de Alfredo Alejandro Muñoz Rodas. Está inscrita en el Registro de Sociedades del Registro de Comercio al número 21 del Libro 3736; con 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. **Anexo VIII – Informe del Certificador.**

6. DESCRIPCIÓN DEL EMISOR

Perfil Corporativo

Inmobiliaria Montealegre, S.A. de C.V., emisor de los tokens \$C725-D y \$C725-I, es una sociedad constituida en la República de El Salvador, dedicada al desarrollo inmobiliario y a la estructuración de proyectos residenciales. La sociedad forma parte de Grupo Bolívar, un desarrollador con presencia y experiencia en el sector inmobiliario urbano en El Salvador, particularmente en proyectos habitacionales dirigidos a los segmentos medio y medio-alto. lo que le permite apoyarse en una plataforma corporativa con experiencia en la planificación, desarrollo y comercialización de proyectos inmobiliarios. Su enfoque se orienta a la ejecución ordenada de proyectos, la optimización de estructuras financieras y la incorporación de mecanismos innovadores de financiamiento, alineados con estándares modernos del sector inmobiliario y del mercado de activos digitales.

Visión y Propósito

El propósito de Inmobiliaria Montealegre, S.A. de Capital Variable es consolidarse como un referente en el desarrollo inmobiliario en El Salvador, mediante la ejecución de proyectos residenciales que generen plusvalía, calidad de vida y oportunidades de inversión atractivas. Su visión es posicionarse como una

empresa líder en el desarrollo de viviendas modernas, implementando estrategias eficientes para maximizar el valor del proyecto Casa 725 y beneficiar a sus inversionistas.

Situación Actual y Estrategia Financiera

Inmobiliaria Montealegre, S.A. de Capital Variable ha identificado la tokenización de derechos económicos vinculados a proyectos inmobiliarios como una estrategia clave para transformar el financiamiento de sus desarrollos, permitiendo la participación de una base más amplia de inversionistas. Esta iniciativa busca optimizar la estructura de capital, reducir la dependencia de fuentes tradicionales de financiamiento y brindar una estructura más flexible, trazable y eficiente para la canalización de recursos hacia el proyecto Casa 725.

El modelo de tokenización de Montealegre se estructura mediante la emisión de un token de ingresos (\$C725-I) como instrumento principal, y la autorización de un token de deuda de carácter contingente (\$C725-D), ambos vinculados a la ejecución del proyecto y a la estructura financiera definida para su desarrollo, conforme al orden de prelación de pagos establecido en el presente Documento de Información Relevante.

El token de ingresos \$C725-I permitirá a los inversionistas participar, de forma proporcional y condicional, en los flujos netos remanentes que, en su caso, se generen por la venta de las unidades, mientras que el token de deuda \$C725-D únicamente otorgará derechos crediticios de cobro de capital e intereses en caso de ser efectivamente colocado, conforme a los términos previstos en este DIR.

A la fecha del presente Documento de Información Relevante, el proyecto se encuentra en fase inicial de construcción, habiéndose desarrollado trabajos de excavación y adecuación del terreno, así como obras de contención perimetral y preparación de la base constructiva, de conformidad con la planificación técnica del desarrollo. Asimismo, el proyecto cuenta con los permisos y autorizaciones correspondientes emitidos por las autoridades medioambientales y municipales competentes para su desarrollo.

Adicionalmente, Casa 725 contempla un modelo financiero integral con una estructura de financiamiento definida, un cronograma de inversión y proyecciones financieras completas para el período 2025–2028, incluyendo estados financieros proyectados y supuestos de capitalización de costos. Dicho modelo se encuentra estructurado bajo un escenario base que no considera la colocación del token de deuda, fortaleciendo la trazabilidad del uso de los fondos y la consistencia de los flujos asociados a la emisión. Esta condición brinda a los inversionistas la oportunidad de incorporarse a un proyecto inmobiliario estructurado, con bases financieras, técnicas y operativas previamente definidas.

A través de esta estructura, Inmobiliaria Montealegre, S.A. de Capital Variable proyecta:

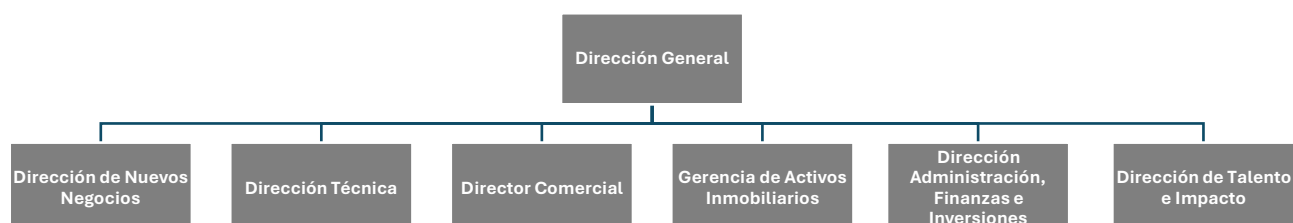
- Acceder a financiamiento ágil y eficiente sin depender exclusivamente préstamos bancarios tradicionales.
- Brindar transparencia y seguridad mediante la implementación de contratos inteligentes en la blockchain.
- Reducir costos operativos y financieros, optimizando la rentabilidad del proyecto.
- Ofrecer a los inversionistas exposición a un activo inmobiliario tangible y avanzado, minimizando riesgos de ejecución propios de etapas iniciales.

La empresa reafirma su compromiso con la innovación y el desarrollo inmobiliario sostenible, alineándose con las tendencias globales en inversión digital y transformación del sector inmobiliario.

Emisor	Inmobiliaria Montealegre, S.A. de Capital Variable
Nombre comercial	Inmobiliaria Montealegre
Número de Identificación Tributaria	0614-220485-004-6
Dirección	Edificio Centro de Negocios Kinetika, Nivel 7, Santa Tecla, La Libertad, El Salvador.
Representante Legal	José Miguel Marroquín Cueva
Teléfono	+503 2209-8500
Correo electrónico	mmarroquin@proyectosdevida.com
Página Web	https://casa725.com/

Organigrama

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



Experiencia sobre el equipo corporativo:

Oscar Joaquín Cornejo Maza – Director General

Ingeniero Civil con MBA por ISEADE/FEPADE. Cuenta con una sólida trayectoria en dirección técnica y liderazgo de equipos multidisciplinarios en proyectos de desarrollo inmobiliario. Ha desempeñado roles clave en PROASA y en proyectos bajo el Grupo Bolívar, especializándose en la ejecución de estrategias corporativas, relaciones institucionales y liderazgo operativo.

José Miguel Marroquín Cueva – Director de Finanzas e Inversiones

Ingeniero Civil por la UCA y MBA por la Universidad Católica de Chile. Su experiencia se centra en la planificación financiera, estructuración de inversiones y negociación de capital en el sector inmobiliario. Ha liderado áreas financieras en Grupo Roble y en Bolívar, con énfasis en la estructuración de activos inmobiliarios.

Cecilia Quarchioni de Jovel – Directora de Talento e Impacto

Licenciada en Psicología por la UTEC y MBA por la Universidad Católica de Chile. Experta en planeación de estrategias de sostenibilidad, cultura organizacional y gestión del talento. Su experiencia incluye administración de personal y desempeño en empresas del Grupo Bolívar, con enfoque en alineación organizacional y bienestar corporativo.

Carlos Flores – Director Técnico

Ingeniero Civil por la UCA con estudios técnicos en el Technical Institute of Indianapolis. Cuenta con experiencia comprobada en ejecución de obras civiles, dirección de proyectos inmobiliarios y gestión técnica operativa. Ha desempeñado funciones técnicas en AGRISAL y otros desarrollos relevantes.

Judith Rivas – Directora de Nuevos Negocios

Ingeniera Industrial por la UCA y MBA por la Universidad Adolfo Ibáñez. Posee experiencia en análisis de datos, desarrollo de productos y estructuración de nuevas líneas de negocio en el ámbito inmobiliario. Ha liderado iniciativas estratégicas en Bolívar, con enfoque en innovación y analítica de mercado.

Héctor Delgado – Director Comercial

Licenciado en Marketing por la UJMD y MBA por ISEADE/FEPADE. Especialista en mercadeo estratégico, posicionamiento de marca, ventas y transformación digital. Ha liderado operaciones comerciales y procesos de marketing en Holcim, desarrollando modelos de comunicación y estrategias de penetración de mercado.

Alejandro Portal – Gerente de Activos Inmobiliarios

Ingeniero Industrial por la UCA con MBA por la Universidad Autónoma de Barcelona. Se ha desempeñado en la administración de activos, comercialización, análisis financiero y estructuración de carteras inmobiliarias. Su experiencia en Puma Energy le permitió consolidar habilidades clave en gestión de rentas y expansión de portafolios.

Política de Contratación para la Ejecución del Proyecto

En el marco de la emisión de los tokens \$C725-D y \$C725-I, se han implementado políticas claras y transparentes de contratación que regulan la participación de los sujetos intervinientes en las distintas

etapas del proceso, incluyendo estructuración, colocación y administración. Estas políticas están diseñadas para garantizar el cumplimiento normativo, la adecuada ejecución de sus funciones y la protección de los intereses de los inversionistas.

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

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

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

Estados Financieros

Inmobiliaria Montealegre, S.A. de C.V., una sociedad salvadoreña sujeta al régimen de capital variable, constituida el 22 de abril de 1985, debidamente inscrita ante el Registro de Comercio desde el día 24 de abril de 1985, bajo el número 26 del Libro 449 del Registro de Sociedades, con Número de Identificación Tributaria 0614- 220485-004-6. Al haber operado en los últimos 3 ejercicios fiscales, la sociedad cuenta con los Estados Financieros respectivos, los cuales se presentan en el **Anexo X- Estados Financieros**.

Conflicto de interés

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

Asimismo, confirmamos que no se han realizado operaciones entre personas relacionadas que puedan comprometer la imparcialidad de nuestras actividades. Por lo tanto, afirmamos que no existen conflictos de interés en nuestra organización respecto a esta emisión de activos digitales. De igual forma, el emisor cuenta con un protocolo para abordar conflictos de interés, que se encuentre en el **Anexo XI- Protocolo del Emisor para abordar Conflictos de Interés**.

7. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA PÚBLICA

7.1. Introducción

Los tokens \$C725-D y \$C725-I estarán soportados tecnológicamente mediante contratos inteligentes implementados en infraestructura blockchain, lo que permitirá transparencia, trazabilidad y seguridad en la administración de los derechos económicos de los inversionistas, conforme a los estándares regulatorios de la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) y las disposiciones de la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD). La emisión se desarrollará sobre la red Polygon, utilizando los protocolos ERC-3643 y ONCHAINID, conforme a lo establecido en el presente Documento de Información Relevante (DIR).

La presente Oferta Pública de Activos Digitales corresponde a la emisión de dos activos digitales diferenciados: el token de ingresos \$C725-I, como instrumento principal de la emisión, y el token de deuda \$C725-D, estructurado como un instrumento de carácter contingente, ambos emitidos por Inmobiliaria Montealegre, S.A. de Capital Variable, en su calidad de Emisor. La emisión se enmarca en la LEAD y se ejecuta bajo la supervisión de la CNAD, contando con la participación del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) Pulpo Fintech, S.A. de C.V., así como con el acompañamiento de un Certificador Autorizado conforme al marco normativo aplicable.

El token \$C725-D corresponde a un activo digital de deuda de carácter contingente que, únicamente en caso de ser efectivamente colocado, otorgará a sus tenedores derechos de crédito frente al Emisor para el cobro de capital e intereses, conforme a los términos definidos en el DIR y en los Avisos de Tramo de Negociación aplicables. Por su parte, el token \$C725-I es un activo digital de ingresos que otorga a sus tenedores derechos económicos de carácter participativo y condicional sobre los flujos netos remanentes que, en su caso, se generen a partir de la comercialización de las unidades residenciales del proyecto inmobiliario Casa 725, conforme a lo dispuesto en el DIR. La atención de obligaciones y eventuales distribuciones se realizará conforme al orden de prelación establecido en el presente Documento de Información Relevante.

Cada token \$C725-D y \$C725-I tendrá un valor nominal de USD \$100.00 (CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA). El monto máximo autorizado de la emisión del token de deuda contingente \$C725-D asciende a USD \$2,000,000.00 (DOS MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA). La colocación de este token no es obligatoria y podrá realizarse total o parcialmente, o no realizarse, sin que exista un monto mínimo de colocación ni un plazo máximo para validar su vigencia.

El monto total autorizado de la emisión del token de ingresos \$C725-I asciende a USD \$3,000,000.00 (TRES MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), con una colocación mínima equivalente a USD \$2,400,000.00 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), conforme a lo establecido en el presente Documento de Información Relevante.

Esta oferta está dirigida a inversionistas interesados en participar en una estructura que combina un instrumento de participación en flujos netos remanentes, sujeto a la generación efectiva de flujos disponibles, y un instrumento de deuda contingente que, en caso de ser colocado, podrá contemplar el

pago de intereses y amortización de capital conforme a las condiciones definidas por tramo. La custodia, negociación y eventual liquidación de los tokens se gestionará operativamente a través de la plataforma del PSAD, conforme a lo dispuesto en el presente Documento de Información Relevante y a la normativa aplicable.

7.2. Importe total de la emisión

\$C725-D:

El monto máximo autorizado correspondiente a la emisión del token de deuda contingente \$C725-D asciende a DOS MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$2,000,000.00). La colocación de este token no es obligatoria y podrá realizarse total o parcialmente, o no realizarse, en función de las necesidades de liquidez del proyecto Casa 725. En consecuencia, no se establece un monto mínimo de colocación para este instrumento.

El monto máximo autorizado fue determinado con el objetivo de contar con una fuente de financiamiento contingente que permita al Emisor atender eventuales requerimientos adicionales de liquidez derivados de variaciones en costos, plazos de ejecución u otras contingencias operativas del proyecto, sin que su colocación constituya parte del esquema base de financiamiento.

El token de deuda \$C725-D constituye un instrumento de financiamiento contingente del Emisor y únicamente generará derechos crediticios de cobro de capital e intereses en caso de ser efectivamente colocado, conforme a los términos establecidos en el presente Documento de Información Relevante.

Proyección de ingresos y gastos operativos

El modelo financiero del proyecto Casa 725 contempla una proyección integral de ingresos y egresos derivados del desarrollo y la comercialización de las unidades residenciales, estructurada bajo un escenario base que no considera la colocación del token de deuda \$C725-D.

Los flujos generados por la venta de las unidades residenciales constituyen la fuente principal para la atención de las obligaciones operativas y financieras del proyecto. En caso de que el token de deuda \$C725-D sea total o parcialmente colocado, los flujos disponibles también servirán para atender las obligaciones de pago de capital e intereses asociadas a dicho instrumento, conforme al orden de prelación de pagos establecido en el presente Documento de Información Relevante.

Los ingresos proyectados están constituidos por:

- Los ingresos derivados de la comercialización y venta de las unidades residenciales del proyecto Casa 725.

- Los ingresos asociados a la gestión y ejecución del proceso de comercialización, conforme al avance y colocación de las unidades del proyecto.

De estos ingresos se deducen:

- **Costos directos del proyecto:** costos asociados al desarrollo del proyecto, incluyendo adquisición de terreno, infraestructura, urbanización, estacionamientos y construcción de la torre, conforme al cronograma de inversión.
- **Otras obligaciones prioritarias del negocio:** compromisos financieros o regulatorios vinculados directa o indirectamente al desarrollo del proyecto o al cumplimiento de las obligaciones contractuales del Emisor, incluyendo cualquier tipo de financiamiento bancario.
- **Gastos administrativos y financieros:** costos asociados a la estructuración de la emisión, la administración tecnológica y contable, el cumplimiento regulatorio, comisiones del PSAD y servicios de auditoría.
- En caso de haber sido colocados, los pagos correspondientes a los tenedores del token de deuda \$C725-D por concepto de amortización de capital e intereses.

La diferencia entre los ingresos brutos y los egresos proyectados constituye el flujo neto operativo remanente, el cual podrá ser destinado, en su caso, a la distribución de beneficios a favor de los tenedores del token de ingresos (\$C725-I) únicamente después de haberse atendido íntegramente las obligaciones operativas y financieras prioritarias del proyecto Casa 725 y, en caso de haber sido efectivamente colocado, las obligaciones financieras derivadas del token de deuda (\$C725-D). En consecuencia, se declara expresamente que la eventual colocación del token de deuda \$C725-D afectará el monto de los flujos netos disponibles para los tenedores del token de ingresos \$C725-I, en la medida en que los pagos de capital e intereses correspondientes al \$C725-D deberán realizarse con prelación respecto de cualquier distribución a favor de los tenedores del \$C725-I, conforme al orden de prelación de pagos establecido en este Documento de Información Relevante.

\$C725-I: El monto total de la emisión pública de tokens de ingresos \$C725-I asciende a USD \$3,000,000.00 (TRES MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), equivalentes a 30,000 tokens con un valor nominal de USD \$100.00 cada uno. Del total de la emisión, un porcentaje equivalente al veinte por ciento (20%), correspondiente a 6,000 tokens, no será objeto de colocación en el mercado primario, sino que será asignado a los accionistas del Emisor mediante reclasificación patrimonial del Capital Social Variable del Emisor por USD \$600,000.00, denominados descriptivamente como sweat equity, conforme se desarrolla en la Sección 7.11 del presente DIR. La totalidad de los 30,000 tokens \$C725-I participan en la distribución de los beneficios en igualdad de condiciones por unidad, quedando su recuperación de valor y eventual rentabilidad sujeta exclusivamente al desempeño del proyecto, sin preferencias, garantías, retornos

mínimos ni derechos adicionales entre los tenedores. En consecuencia, el monto máximo susceptible de colocación entre inversionistas del público asciende al ochenta por ciento (80%) del total autorizado, equivalente a USD \$2,400,000.00 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), correspondientes a 24,000 tokens.

El monto mínimo requerido para validar la vigencia de la emisión será equivalente al cien por ciento (100%) de los tokens destinados a colocación en el mercado primario, lo que representa el ochenta por ciento (80%) del total de la emisión, correspondiente a USD \$2,400,000.00 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).

Los montos autorizados de ambas emisiones fueron determinados con base en un análisis financiero del capital requerido para el desarrollo y consolidación del proyecto Casa 725. Dicho análisis considera las necesidades de financiamiento asociadas al desarrollo de infraestructura, urbanización y construcción del proyecto, el fortalecimiento de las actividades de comercialización, la cobertura de los costos operativos y administrativos del Emisor y la sostenibilidad financiera del proyecto en el mediano plazo.

El modelo financiero del proyecto se encuentra estructurado bajo un escenario base que no contempla la colocación del token de deuda \$C725-D, el cual se mantiene como un instrumento de financiamiento contingente.

Proyección de ingresos y gastos operativos

El modelo financiero de Montealegre contempla una proyección integral de ingresos y egresos derivados del desarrollo y la comercialización de las unidades residenciales del proyecto Casa 725. Los flujos generados por la venta de dichas unidades constituyen la fuente principal para la atención de los compromisos operativos y financieros del proyecto y para la eventual generación de flujos netos remanentes destinados a los tenedores del token de ingresos (\$C725-I). Únicamente en caso de que el token de deuda \$C725-D sea efectivamente colocado, dichos flujos también servirán para atender las obligaciones de pago de capital e intereses asociadas a ese instrumento, conforme al orden de prelación establecido en el presente Documento de Información Relevante.

Los ingresos proyectados están constituidos por:

- o Los ingresos derivados de la comercialización y venta de las unidades residenciales del proyecto Casa 725.
- o Los ingresos asociados a la gestión y ejecución del proceso de comercialización, conforme al avance y colocación de las unidades del proyecto.

De estos ingresos se deducen:

- o **Costos directos del proyecto:** costos asociados al desarrollo del proyecto, incluyendo adquisición de terreno, infraestructura, urbanización, estacionamientos y construcción de la torre, conforme al cronograma de inversión.
- o **Otras obligaciones prioritarias del negocio:** compromisos financieros o regulatorios vinculados directa o indirectamente al desarrollo del proyecto o al cumplimiento de las obligaciones contractuales del Emisor, incluyendo cualquier tipo de financiamiento bancario.
- o **Gastos administrativos y financieros:** costos asociados a la estructuración de la emisión, la administración tecnológica y contable, el cumplimiento regulatorio, comisiones del PSAD y servicios de auditoría.
- o **Pagos a los tenedores del token de deuda (\$C725-D), en caso sea colocado:** amortización de capital e intereses generados por la emisión, que constituyen una obligación prioritaria en la prelación de pagos.

La diferencia entre los ingresos brutos y los egresos proyectados constituye el flujo neto operativo remanente, el cual podrá ser destinado, en su caso, a la distribución de beneficios a favor de los tenedores del token de ingresos (\$C725-I) únicamente después de haberse atendido íntegramente las obligaciones operativas y financieras prioritarias del proyecto Casa 725 y, en caso de haber sido efectivamente colocado, las obligaciones financieras derivadas del token de deuda (\$C725-D).

7.3. Precio nominal del token

\$C725-D: USD \$100.00 (CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

\$C725-I: USD \$100.00 (CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

7.4. Activo subyacente

\$C725-D: El activo subyacente de la emisión de tokens de deuda \$C725-D consiste en una obligación de crédito directa, cierta y exigible a cargo de Inmobiliaria Montealegre, S.A. de C.V. (el Emisor), a favor de los inversionistas, derivada del pago de capital e intereses conforme al DIR y formalizada mediante el correspondiente Contrato de Reconocimiento de Deuda.

Los tokens \$C725-D únicamente generarán obligaciones de pago a cargo del Emisor respecto de aquellos tokens que hayan sido efectivamente colocados en el mercado primario. En consecuencia, los tenedores de tokens efectivamente colocados adquirirán derechos de cobro de capital e intereses conforme a las condiciones establecidas en el presente Documento de Información Relevante y, en su caso, en el Aviso de Tramo de Negociación correspondiente. Ningún derecho de cobro existirá respecto de tokens autorizados, pero no colocados.

El pago de intereses y la amortización de capital se realizará conforme a las condiciones aplicables a cada tramo efectivamente colocado, en los términos previstos en el DIR y en el correspondiente Aviso de Tramo de Negociación. En consecuencia, la emisión corresponde a una operación de crédito en la que los inversionistas financian parcialmente el proyecto y reciben a cambio intereses y devolución de capital conforme a las condiciones pactadas.

Reconocimiento de deuda y representación de tenedores

Como parte de la estructura jurídica de la emisión del token de deuda \$C725-D, el Emisor suscribirá un Contrato de Reconocimiento de Deuda a favor del Administrador de la Emisión, en su calidad de representante común de los tenedores, respecto de las obligaciones de pago de capital e intereses derivadas exclusivamente de los tokens \$C725-D que sean efectivamente colocados en el mercado primario.

Dicho contrato comprenderá el reconocimiento formal de la relación crediticia a cargo del Emisor respecto de los tenedores de tokens \$C725-D efectivamente colocados, incluyendo las condiciones aplicables al pago de capital e intereses conforme al presente Documento de Información Relevante y, en su caso, al correspondiente Aviso de Tramo de Negociación.

El Contrato de Reconocimiento de Deuda permanecerá vigente durante toda la vida de la emisión respecto de los tokens efectivamente colocados y operará exclusivamente como instrumento contractual de documentación y exigibilidad de las obligaciones crediticias asumidas por el Emisor, sin transferir propiedad sobre los inmuebles, derechos corporativos del Emisor ni facultades de administración o control sobre el Proyecto.

Se deja expresa constancia de que dicho contrato constituye un mecanismo contractual de formalización de las obligaciones derivadas de la colocación efectiva del token \$C725-D, y no una garantía real, personal ni fiduciaria a favor de los tenedores.

Todo lo anterior se formaliza conforme al **Anexo I - Contrato de Reconocimiento de Deuda** del presente Documento de Información Relevante.

\$C725-I: El activo subyacente de la emisión de tokens de ingresos \$C725-I consiste en la cesión del cien por ciento (100%) de los derechos económicos derivados de los flujos netos remanentes y distribuibles obtenidos de la comercialización de las noventa y tres (93) unidades residenciales que integran el proyecto inmobiliario Casa 725, una vez deducidos los costos del proyecto y los gastos administrativos y financieros del Emisor. Dichos flujos podrán distribuirse, si los hubiere, proporcionalmente entre los tenedores de \$C725-

I conforme al DIR, únicamente después de haber cumplido las obligaciones prioritarias del proyecto, incluyendo las derivadas del token de deuda \$C725-D.

En consecuencia, la actividad relacionada a la emisión del activo digital \$C725-I será la comercialización de las unidades que conforman el proyecto inmobiliario Casa 725.

Para asegurar transparencia, trazabilidad y control operativo, los ingresos por la comercialización de las unidades serán administrados y verificados tecnológicamente a través de la plataforma del PSAD, bajo la supervisión del Administrador de la emisión, conforme al DIR y a la LEAD. En consecuencia, la oferta se sustenta en la generación de flujos por la venta de unidades residenciales, que, una vez deducidos los costos y atendidas las prioridades aplicables, respaldan los derechos económicos de los tenedores del token \$C725-I.

Cesión de derechos económicos y representación de tenedores

Como parte de la estructura jurídica de la emisión del token de ingresos \$C725-I, el Emisor otorgará una cesión irrevocable de derechos económicos a favor del Administrador de la Emisión, en su calidad de representante común de los tenedores, respecto de los flujos netos remanentes y distribuibles derivados de la comercialización de las unidades residenciales del Proyecto Casa 725.

La cesión comprenderá los derechos económicos efectivamente percibidos por el Emisor como resultado de la comercialización de las unidades residenciales del Proyecto, incluyendo anticipos, pagos parciales, saldos pendientes de precio y demás conceptos económicos que, conforme a la documentación contractual aplicable, integren los flujos netos remanentes y distribuibles del Proyecto.

La cesión permanecerá vigente durante toda la vida de la emisión y operará exclusivamente respecto de derechos económicos, sin transferir la propiedad de los inmuebles, de las unidades residenciales, ni los derechos corporativos del Emisor.

Se deja expresa constancia de que esta cesión constituye un mecanismo contractual de asignación, administración y trazabilidad de derechos económicos dentro de la estructura de la emisión, y no una garantía real, personal ni fiduciaria a favor de los tenedores de tokens.

Todo lo anterior se formaliza conforme al **Anexo II - Contrato de Cesión de Derechos Económicos** del presente Documento de Información Relevante.

7.5. Sobre el inmueble del Proyecto Casa 725

El proyecto Casa 725 se desarrollará en un inmueble de naturaleza urbana, de un área de 2,116.8 metros cuadrados, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, departamento de San Salvador, bajo matrícula 60693361-00000, situado en: COL. SAN BENITO, CALLE CIRCUNVALACION, POLÍGONO J, LOTES 24, 25 Y 26, correspondiente a la ubicación geográfica del distrito de SAN SALVADOR, municipio de SAN SALVADOR CENTRO, departamento de SAN SALVADOR. **Anexo XII – Certificación extractada del inmueble.**

La titularidad del inmueble corresponde en un cien por ciento (100%) a INMOBILIARIA MONTEALEGRE, S.A. DE C.V., quien ostenta la plena propiedad del mismo. Adicionalmente, el bien inmueble se encuentra gravado con una hipoteca de primer grado constituida a favor de BANCO AGRÍCOLA, S.A., otorgando a dicha entidad un derecho hipotecario equivalente al cien por ciento (100%) del inmueble, por un monto de hasta USD \$32,000,000.00 (TREINTA Y DOS MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) y con un plazo de treinta y seis (36) meses, con fecha de inicio el 11 de noviembre de 2025. Dicho gravamen corresponde a una garantía otorgada por el Emisor con el objeto de acceder a financiamiento bancario destinado a la ejecución y desarrollo del proyecto inmobiliario Casa 725, constituyendo una fuente relevante de recursos para la continuidad de la construcción y puesta en marcha del proyecto.

En este sentido, el financiamiento bancario respaldado por la hipoteca contribuye de manera directa a viabilizar la ejecución del proyecto, fortaleciendo su estructura financiera y permitiendo la generación de los flujos necesarios para atender, conforme a la prelación de pagos establecida, tanto las obligaciones financieras prioritarias como los derechos económicos derivados de los tokens emitidos. En consecuencia, los tokenholders reconocen y aceptan que el inmueble se encuentra afecto a un gravamen hipotecario previo, el cual goza de prelación respecto de cualquier derecho económico asociado a los tokens, de conformidad con lo establecido en el presente Documento de Información Relevante.

El Emisor podrá constituir gravámenes adicionales sobre el inmueble, en cuyo caso deberá notificarlo mediante la correspondiente Nota de Hecho Relevante, conforme a la normativa aplicable.

Matricula	Titular	Derecho	Gravamen
60693361-00000	INMOBILIARIA MONTEALEGRE, S.A. DE C.V.	Propiedad (100%)	Hipoteca (100%), por un monto de USD \$32,000,000.00, plazo de 36 meses. A favor de BANCO AGRÍCOLA, S.A.

Estado actual del proyecto:

A la fecha del presente Documento de Información Relevante, el proyecto se encuentra en fase inicial de ejecución, habiéndose llevado a cabo trabajos preliminares de excavación, adecuación del terreno, contención perimetral y preparación de la base constructiva, en observancia de la planificación técnica del desarrollo. De igual forma, se deja constancia de que el proyecto cuenta con los permisos y autorizaciones correspondientes emitidos por las autoridades medioambientales y municipales competentes para su ejecución.

Estrategia comercial

En cuanto a su estrategia comercial, Casa 725 contemplará una combinación de canales digitales y tradicionales orientados a la captación de inversionistas y compradores potenciales. En el ámbito digital, se prevé la implementación de campañas segmentadas en redes sociales y plataformas especializadas, así como una landing page del proyecto con información detallada, recorrido virtual y formularios de contacto, complementadas con acciones de email marketing dirigidas a públicos específicos.

A nivel tradicional, la estrategia incluirá presencia en vallas, pantallas digitales, mupis y participación en ferias inmobiliarias y eventos sectoriales, con el objetivo de fortalecer el posicionamiento del proyecto y atraer clientes de alto valor. En materia comercial, se ofrecerá un esquema de pago de prima del veinte por ciento (20%), con posibilidad de planes de pago, así como la gestión de alternativas de financiamiento a través de bancos aliados. Adicionalmente, el proyecto prevé un servicio postventa orientado a brindar atención personalizada a los adquirentes, facilitando información sobre opciones de financiamiento y acompañamiento en los trámites de escrituración.

Estatus de permisos

Se hace constar que el Proyecto Casa 725 ya cuenta con los permisos, autorizaciones y aprobaciones preliminares necesarias para su desarrollo, incluyendo la calificación de lugar, línea de construcción, factibilidad de aguas lluvias, factibilidad de agua potable y aguas negras, revisión vial y zonificación, permiso ambiental, aprobación de planos de bomberos, permiso de demolición, permiso de tala y permiso de terracería. Asimismo, se hace constar que, a la fecha del presente Documento de Información Relevante, el permiso de construcción se encuentra en proceso de aprobación ante la autoridad competente. En consecuencia, el inicio de las obras constructivas permanentes quedará sujeto a la obtención de dicho permiso, sin perjuicio de las habilitaciones ya obtenidas. Cualquier retraso en la emisión del permiso de construcción podría impactar el cronograma de ejecución, los costos, la estrategia comercial y, en general, los flujos proyectados del Proyecto.

Elementos visuales y material comercial

Con el propósito de brindar mayor claridad visual sobre el proyecto Casa 725, el Emisor ha incorporado material gráfico ilustrativo que comprende:

- (i) imágenes de tipologías de apartamentos, incluyendo la correspondiente al Apartamento Tipo A y las demás tipologías residenciales del proyecto;
- (ii) renders de fachadas exteriores e imágenes perspectivas del proyecto, que permiten apreciar su propuesta arquitectónica y su integración con el entorno. Dicho material tiene carácter informativo y complementario, y se incorpora con el fin de proporcionar a los potenciales adquirentes una mejor visualización de las características físicas, comerciales y constructivas del proyecto inmobiliario Casa 725; y
- (iii) fotografías del estado actual del inmueble y del avance constructivo, a efecto de evidenciar la ejecución material del desarrollo



Tipología – Apto. Tipo A



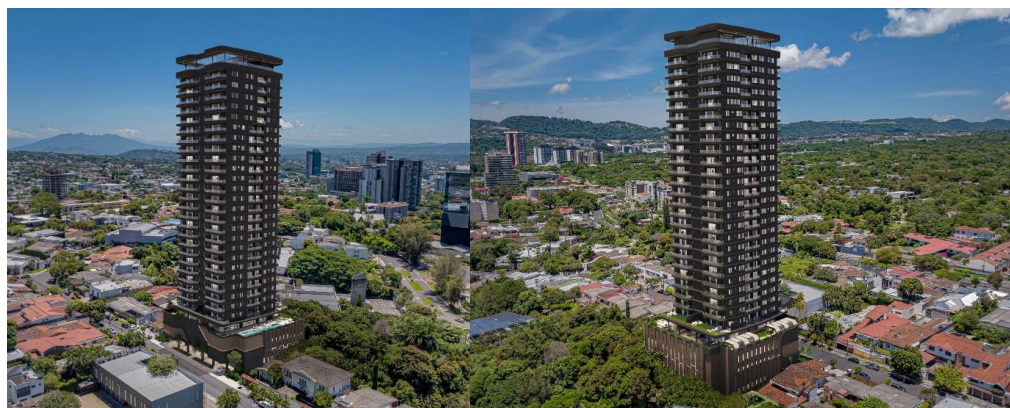
Tipología – Apto. Tipo B



Tipología – Apto. Tipo C



Tipología – Apto. Tipo D



Exteriores – Fachada Poniente y Oriente



Estado actual del inmueble – Proceso de construcción

7.6. Sobre el financiamiento bancario

Se hace del conocimiento de los inversionistas que, además de los fondos provenientes de la emisión pública de los tokens \$C725-D y \$C725-I, el proyecto Casa 725 cuenta con una estructura de financiamiento híbrida que incorpora financiamiento institucional bancario ya formalizado. En ese sentido, el Emisor ha celebrado y tiene vigente una Línea de Crédito Fija Supervisada otorgada por Banco Agrícola, S.A., cuyos fondos se encuentran disponibles para ser destinados al financiamiento del proyecto, por un monto de TREINTA Y DOS MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$32,000,000.00). Dicho financiamiento bancario ha sido estructurado con el objetivo de cubrir aproximadamente el ochenta por ciento (80%) de los costos de construcción del proyecto Casa 725, contribuyendo de manera directa a la ejecución del cronograma constructivo y al fortalecimiento de la estructura financiera del desarrollo.

Como parte de las condiciones pactadas para la obtención de este financiamiento institucional, el Emisor ha constituido un gravamen hipotecario sobre el inmueble en el cual se desarrollará el proyecto Casa 725, conforme a lo descrito en la sección 7.5 del presente Documento de Información Relevante. Dicha hipoteca ha sido otorgada a favor de Banco Agrícola, S.A. como garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la Línea de Crédito Fija Supervisada, gozando de la prelación correspondiente frente a otros derechos económicos, de conformidad con el orden de prelación de pagos establecido en este Documento.

La incorporación de este financiamiento bancario se concibe como un elemento estructural que refuerza la viabilidad del proyecto, al incorporar estándares de evaluación, supervisión y disciplina financiera propios del sector bancario. En este contexto, el crédito bancario contribuye a asegurar la correcta ejecución del proyecto y, en consecuencia, a favorecer la generación de los flujos del negocio necesarios para atender, conforme a la prelación aplicable, las obligaciones financieras prioritarias y los derechos económicos derivados de los tokens emitidos.

Las principales características de la Línea de Crédito Fija Supervisada otorgada por Banco Agrícola, S.A., son las siguientes:

- Monto autorizado: USD \$32,000,000.00 (Treinta y dos millones de dólares de los Estados Unidos de América).
- Plazo del contrato: Treinta y seis (36) meses.
- Plazo de giro o período de uso: Veinticuatro (24) meses.
- Tasa de interés: Seis punto veintiocho por ciento (6.28%) anual, correspondiente a la tasa nominal aplicable al crédito conforme a la carta de modificación emitida por Banco Agrícola, S.A. de fecha 17 de octubre de 2025, calculada como SOFR Term Rate de un (1) mes (4.03184% al 14/10/2025) más un diferencial o spread de doscientos veinticinco puntos básicos (2.25%), con tasa piso contractual del seis por ciento (6.00%) anual y recalcule mensual durante la vigencia del préstamo.
- Destino de los fondos: Construcción del proyecto inmobiliario habitacional denominado Casa 725, ubicado en Colonia San Benito, San Salvador.
- Garantía: Primera hipoteca constituida a favor de Banco Agrícola, S.A. sobre el inmueble inscrito con matrícula número 60693361-00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador, con una extensión superficial de dos mil ciento dieciséis punto ochenta (2,116.80) metros cuadrados, ubicado en Colonia San Benito, Calle Circunvalación, Polígono J, Lotes 24, 25 y 26, San Salvador, así como sobre sus futuras construcciones.

De igual forma, el Emisor hace del conocimiento de los inversionistas que las condiciones pactadas con Banco Agrícola, S.A. para la contratación de la referida Línea de Crédito Fija Supervisada no contravienen los términos y condiciones de la presente emisión de activos digitales conforme a este Documento de Información Relevante. En ese sentido, la existencia de dicho financiamiento bancario no limita, condiciona ni imposibilita la emisión, colocación o vigencia de los tokens \$C725-D y \$C725-I. No obstante, el Emisor deberá atender los costos operativos, administrativos y financieros del desarrollo del proyecto Casa 725 antes de proceder con el pago de capital e interés para el activo digital \$C725-D o la distribución de ingresos del activo digital \$C725-I. Es decir, el Emisor deberá atender sus obligaciones de pago derivadas del crédito bancario antes de proceder con el pago a los tenedores de tokens según lo dispuesto en el presente DIR.

7.7. Garantías de los tokens

\$C725-D: Los tokens \$C725-D, en caso de ser efectivamente colocados, no contarán con respaldo mediante garantías reales, personales ni fiduciarias. En consecuencia, este instrumento se fundamenta

exclusivamente en la obligación crediticia que el Emisor asumiría frente a los tenedores de dichos tokens, conforme a los términos establecidos en el presente Documento de Información Relevante y en los Avisos de Tramo de Negociación que, en su caso, resulten aplicables, sin que exista compromiso alguno de otorgar garantías específicas a favor de los inversionistas.

Esta definición busca preservar la flexibilidad financiera del Emisor para acceder a financiamiento institucional complementario necesario para la ejecución del proyecto Casa 725, permitiendo que los activos del desarrollo —incluyendo el terreno y las unidades inmobiliarias— puedan ser utilizados, de ser necesario, como respaldo de obligaciones asumidas con entidades bancarias u otros acreedores estratégicos.

En caso de que los tokens \$C725-D sean colocados, el pago de capital e intereses asociados a dicho instrumento se atenderá con cargo a los flujos disponibles generados por el desarrollo y la comercialización del proyecto Casa 725, conforme a las condiciones y al orden de prelación de pagos previstos en el presente Documento de Información Relevante.

\$C725-I: La emisión de tokens de ingresos \$C725-I no contará con respaldo mediante garantías reales, personales ni fiduciarias. En consecuencia, este activo digital no constituye una obligación de deuda a cargo del Emisor ni incorpora un compromiso contractual de pago garantizado, sino que otorga a sus tenedores derechos económicos de carácter participativo sobre los flujos netos remanentes que, en su caso, se generen por la comercialización del proyecto Casa 725, conforme a lo establecido en el DIR.

Esta definición busca preservar la flexibilidad financiera del Emisor para acceder a financiamiento institucional complementario necesario para la ejecución del proyecto, permitiendo que los activos del desarrollo —incluyendo el terreno y las unidades inmobiliarias— puedan ser utilizados, de ser necesario, como respaldo de obligaciones con entidades bancarias u otros acreedores estratégicos. En consecuencia, la existencia, monto y oportunidad de cualquier distribución asociada a \$C725-I dependerá exclusivamente de la generación efectiva de flujos disponibles del proyecto, conforme a las condiciones y prelación previstas en el DIR.

7.8. Descripción del precio nominal del token

La evaluación de la razonabilidad financiera del proyecto Casa 725 a largo plazo requiere un análisis exhaustivo de los ingresos, costos y flujos de efectivo proyectados, considerando las distintas etapas de ejecución del desarrollo inmobiliario, incluyendo el avance del desarrollo de infraestructura y urbanización, la construcción del proyecto y la comercialización de las unidades residenciales, así como la recuperación del capital invertido conforme a la estructura financiera definida para la emisión.

En el **Anexo XIII – Proyecciones Financieras** del proyecto Casa 725 se presenta una visión integral del desempeño financiero esperado, que incorpora el Estado de Resultados proyectado, el Balance General y el Flujo de Efectivo proyectados. Estas proyecciones proporcionan una base para evaluar la viabilidad económica y la sostenibilidad financiera del proyecto, sin que ello implique garantía de resultados futuros, sino una estimación razonable basada en supuestos operativos y financieros alineados con el plan de desarrollo y comercialización descrito en el Documento de Información Relevante (DIR).

Adicionalmente, con el fin de dejar explícito el tratamiento del token de deuda contingente dentro del modelo, se incorporó un ejercicio específico en la pestaña “TKN (deuda)”, en la cual se aplica la colocación del token \$C725-D y se evalúa su efecto sobre los flujos del proyecto bajo supuestos conservadores. En particular, dicho ejercicio considera: (i) un escenario de ajuste a la baja en los precios de los apartamentos, contemplando que el mercado se vuelva más competitivo en el corto plazo (por ejemplo, por mayor oferta inmobiliaria) y/o se presente un shock externo, como una desaceleración económica, que enfríe la demanda y haga necesario ajustar precios para sostener la absorción y reactivar ventas; (ii) un incremento en la tasa aplicable al token de deuda, bajo un contexto en el que el mercado se torne más exigente y los inversionistas soliciten un mayor rendimiento por el nivel de riesgo y el costo de oportunidad del capital, particularmente si la liquidez del proyecto se estrecha; y (iii) un aumento mensual del CAPEX, como medida conservadora para capturar la presión inflacionaria y la volatilidad típica en costos de construcción.

En caso de que el token de deuda \$C725-D sea efectivamente colocado, los pagos asociados a dicho instrumento estarán vinculados a la obligación del Emisor de pagar capital e intereses conforme al calendario y condiciones establecidos para cada tramo en el Aviso de Tramo de Negociación correspondiente, y su cumplimiento dependerá de la disponibilidad de flujos generados por la ejecución y comercialización del proyecto Casa 725, conforme al orden de prelación previsto en el presente Documento de Información Relevante.

Una vez atendidas íntegramente las obligaciones operativas y financieras prioritarias del proyecto y, de existir, las obligaciones derivadas del token de deuda \$C725-D, cualquier flujo neto remanente podrá destinarse, en su caso, a la distribución de beneficios a favor de los tenedores del token de ingresos \$C725-I, conforme a las condiciones establecidas en el presente Documento de Información Relevante.

En caso de realizarse pagos a favor de los inversionistas, dichos pagos serán gestionados a través de un proceso transparente, trazable y regulado mediante la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), Pulpo Fintech, S.A. de C.V., conforme a las disposiciones de la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD) y bajo la supervisión de la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).

Sobre el Estado de Resultados

El Estado de Resultados proyectado del Emisor presenta el desempeño económico estimado del proyecto inmobiliario Casa 725 a lo largo de su horizonte de ejecución, desarrollo y comercialización. Este estado financiero permite evaluar la viabilidad económica del proyecto, su sostenibilidad financiera y la capacidad del Emisor para generar resultados suficientes para atender sus obligaciones operativas, financieras y, en su caso, aquellas derivadas de la emisión de activos digitales conforme a lo establecido en el presente Documento de Información Relevante (DIR).

El análisis se fundamenta en los supuestos del modelo financiero del proyecto, incluyendo el cronograma de construcción por la torre, la dinámica de comercialización de las unidades residenciales y la estructura de financiamiento definida. El escenario base no considera la colocación del token de deuda \$C725-D, el cual se mantiene como un instrumento contingente, e incorpora el impacto de la emisión del token de ingresos \$C725-I en la estructura de capital y en el reconocimiento de costos y resultados del proyecto.

En caso de que el token de deuda \$C725-D sea total o parcialmente colocado, el Estado de Resultados incorporará los costos financieros asociados conforme a los términos establecidos en los Avisos de Tramo de Negociación aplicables.

A continuación, se describen las principales categorías que componen el Estado de Resultados proyectado del Emisor, conforme al formato del anexo correspondiente:

- **Ingresos de Operación:** Corresponden a los ingresos derivados de la venta de unidades residenciales del proyecto Casa 725, reconocidos conforme al cronograma de desarrollo y comercialización definido en el modelo financiero.
- **Gastos de operación:** Incluyen los costos y gastos atribuibles al proyecto, distinguiendo de manera clara entre partidas reconocidas por efecto contable de costos capitalizados y partidas corrientes incurridas durante la ejecución del proyecto, de acuerdo con los siguientes rubros:
 - **Reconocimiento de costos de construcción capitalizados:** corresponde al reconocimiento en resultados de los costos de construcción previamente capitalizados por torre.
 - **Costos de construcción corrientes:** incluyen los costos directos incurridos en cada período durante la ejecución de la construcción.
 - **Reconocimiento de gastos financieros capitalizados:** refleja el reconocimiento contable de gastos financieros que fueron capitalizados conforme al modelo financiero.
 - **Costos financieros corrientes:** corresponden a los gastos financieros reconocidos directamente en resultados en el período, asociados al financiamiento del proyecto.

- **Reconocimiento de gastos financieros TKN Deuda capitalizados:** incluye el reconocimiento de gastos financieros asociados al token de deuda que hayan sido capitalizados, cuando aplique.
- **Costos financieros TKN Deuda corrientes:** reflejan los gastos financieros corrientes vinculados al token de deuda, en caso de su colocación.
- **Reconocimiento de costos TKN capitalizados:** corresponde al reconocimiento en resultados de costos de tokenización previamente capitalizados.
- **Costos TKN corrientes:** incluyen los costos directamente incurridos en el período relacionados con la tokenización y administración del esquema.
- **Utilidad antes de Impuestos:** Representa el resultado del período luego de considerar los ingresos por venta y deducir la totalidad de los gastos de operación, tanto capitalizados como corrientes, reflejando la capacidad del proyecto para generar resultados antes de cargas fiscales.
- **Carried Interest:** Corresponde a la participación en resultados reconocida conforme a los términos económicos definidos para el proyecto, cuando resulte aplicable.
- **Utilidad neta:** Es el resultado final del período conforme al formato presentado. Este indicador constituye una referencia clave del desempeño financiero del proyecto y, junto con los ajustes no monetarios y la estructura de financiamiento, se vincula directamente con el Flujo de Efectivo para evaluar la capacidad del Emisor de atender sus obligaciones conforme a la prelación de pagos establecida en el DIR

Sobre el Balance General

El Balance General proyectado del Emisor constituye una herramienta clave para evaluar la posición financiera del proyecto inmobiliario Casa 725 a lo largo de su horizonte de ejecución, desarrollo y comercialización. En conjunto con el Estado de Resultados y el Flujo de Efectivo proyectado, permite analizar de manera integral la evolución de los activos, pasivos y patrimonio del Emisor, asegurando una trazabilidad contable completa sobre la administración de los recursos del proyecto y de los fondos provenientes de la colocación de activos digitales, conforme a lo establecido en el presente Documento de Información Relevante (DIR).

Las proyecciones reflejan la naturaleza inmobiliaria del modelo de negocio del proyecto Casa 725, basado en la ejecución de obras, la capitalización de costos directamente atribuibles al desarrollo, la comercialización de unidades residenciales y la gestión de las fuentes de financiamiento definidas para el proyecto.

Activos

- **Efectivo y Equivalentes:** Representan la disponibilidad inmediata de recursos líquidos en cuentas bancarias u otros instrumentos de alta liquidez, utilizados para cubrir gastos operativos, costos de

construcción, obligaciones financieras y demás erogaciones necesarias para la ejecución y administración del proyecto. Este rubro es clave para evaluar la liquidez del Emisor durante las distintas etapas del desarrollo.

- **Activo Fijo Bruto:** Corresponde a los activos asociados directamente al desarrollo del proyecto inmobiliario, incluyendo:
 - **Construcción en proceso:** inversiones realizadas en la ejecución de la obra, reconocidas conforme al avance del proyecto.
 - **Otros costos financieros capitalizables:** gastos financieros atribuibles directamente al desarrollo que, conforme al modelo financiero, se capitalizan como parte del activo.
 - **Otros costos financieros TKN Deuda capitalizables:** gastos financieros asociados al token de deuda, cuando aplique, que se reconocen como parte del costo del proyecto.
 - **Otros costos TKN capitalizables:** costos vinculados a la estructuración y ejecución del esquema de tokenización que son capitalizados conforme al modelo adoptado.
 - **Amortización de CAPEX total:** Refleja la amortización acumulada de las inversiones capitalizadas asociadas al desarrollo del proyecto, reconocida de manera sistemática conforme al avance y ejecución de las distintas torres.

Pasivos

- **Deuda Bancaria:** Corresponde a las obligaciones financieras contraídas con entidades bancarias para el financiamiento del proyecto, reconocidas conforme a los términos contractuales aplicables.
- **Tokens Deuda:** Representan las obligaciones financieras derivadas de la eventual colocación del token de deuda, registradas conforme a los términos definidos en los Avisos de Tramo de Negociación correspondientes.
- **Anticipos de Clientes:** Incluyen los recursos recibidos por adelantado de compradores de unidades residenciales, los cuales constituyen obligaciones del Emisor hasta la entrega efectiva de los inmuebles o el cumplimiento de las condiciones contractuales pactadas.

Patrimonio

- **Capital Social:** Representa los aportes iniciales efectuados por los socios del proyecto, constituyendo la base patrimonial del Emisor.
- **Capital Social Variable:** Corresponde a aportes adicionales realizados conforme al régimen de capital variable, permitiendo flexibilidad para fortalecer la estructura patrimonial durante el desarrollo del proyecto.
- **Tokens de Ingresos:** Representan los recursos obtenidos mediante la colocación del token de ingresos, los cuales no constituyen una obligación contractual de pago, sino la base económica

sobre la cual los tenedores participan proporcionalmente en los resultados y flujos netos generados por el proyecto, conforme a lo establecido en el DIR.

- **Utilidad del Período:** Corresponde al resultado neto del ejercicio proyectado, determinado conforme al Estado de Resultados del proyecto.
- **Utilidad Acumulada:** Refleja las utilidades retenidas de ejercicios anteriores no distribuidas, destinadas a fortalecer el patrimonio y absorber necesidades futuras del proyecto.

El Balance General proyectado ofrece una visión integral de la estructura financiera del proyecto Casa 725, evidenciando la adecuada relación entre activos en desarrollo, fuentes de financiamiento y patrimonio, y proporcionando transparencia sobre la administración de los recursos y la sostenibilidad financiera del Emisor durante todo el ciclo de vida del proyecto.

Sobre el Flujo de Efectivo

El Estado de Flujo de Efectivo proyectado del Emisor presenta un análisis detallado de las entradas y salidas de efectivo a lo largo del horizonte de ejecución, desarrollo y comercialización del proyecto inmobiliario Casa 725, utilizando el método indirecto.

Este estado financiero permite evaluar la capacidad del Emisor para generar liquidez, cumplir oportunamente con sus obligaciones operativas y financieras, y sostener la distribución de rendimientos conforme a la estructura económica definida, sin comprometer la estabilidad financiera del proyecto.

La estructura del flujo se compone de tres secciones principales: Actividades de Operación, Actividades de Inversión y Actividades de Financiamiento, reflejando de manera integral el movimiento de efectivo de cada período.

Flujo de Efectivo de Actividades de Operación

- **Utilidad Neta:**
Corresponde al punto de partida del flujo de caja y refleja el resultado neto generado por el proyecto luego de considerar los ingresos por venta de unidades y deducir los costos y gastos reconocidos en resultados, conforme al Estado de Resultados proyectado.
- **Amortización de CAPEX:**
Incluye la amortización de las inversiones capitalizadas asociadas al desarrollo del proyecto. Al tratarse de una partida contable sin salida real de efectivo, se adiciona a la utilidad neta con el fin de reflejar adecuadamente la generación de caja operativa.

El resultado de esta sección refleja el Flujo Neto de Actividades de Operación, que mide la capacidad del proyecto para generar efectivo a partir de su desempeño operativo y contable.

Flujo de Efectivo de Actividades de Inversión

- **CapEx (Capital Expenditures):**

Corresponde a los desembolsos de efectivo destinados a la ejecución del proyecto inmobiliario, incluyendo los costos de construcción, desarrollo y demás inversiones directamente atribuibles a la materialización de las torres, conforme al cronograma definido en el modelo financiero.

Estos desembolsos representan la principal aplicación de recursos durante la etapa de desarrollo del proyecto y constituyen la base para la generación de ingresos futuros.

Flujo de Efectivo de Actividades de Financiamiento

- **Anticipos de Clientes:**

Representan los ingresos de efectivo recibidos por adelantado de los compradores de unidades residenciales, los cuales financian parcialmente la ejecución del proyecto y se reconocen como pasivo hasta la entrega de las unidades.

- **Tokens de Ingresos:**

Corresponden a los recursos obtenidos mediante la colocación del token de ingresos, los cuales constituyen una fuente de fondeo del proyecto y la base económica sobre la cual los tenedores participan en los resultados y flujos netos generados.

- **Tokens Deuda:**

Incluyen los ingresos de efectivo derivados de la eventual colocación del token de deuda, conforme a los términos definidos en los Avisos de Tramo de Negociación aplicables.

- **Desembolsos de Préstamo Bancario:**

Reflejan las entradas de efectivo provenientes del financiamiento bancario contratado para el desarrollo del proyecto.

- **Capital Social:**

Incluye los aportes de capital realizados por los socios del proyecto, fortaleciendo la estructura financiera durante las distintas etapas de ejecución.

- **Rendimientos a Tokenholders:**

Corresponden a las salidas de efectivo destinadas a la distribución de rendimientos a los tenedores de tokens de ingresos, conforme al porcentaje de participación definido.

- **Rendimiento Sweat Equity:**

Refleja la participación económica asignada al desarrollador o gestor del proyecto, conforme a la estructura de distribución establecida.

El resultado neto de esta sección muestra los recursos captados y utilizados para financiar el desarrollo del proyecto y atender la distribución de rendimientos cuando exista disponibilidad efectiva.

Flujo Disponible y Saldos de Caja

- **Flujo Disponible:**

Corresponde al resultado acumulado de las actividades de operación, inversión y financiamiento, determinando el efectivo neto disponible en cada período.

- **Flujo del Período:**

Representa el incremento o disminución neta del efectivo durante el período analizado.

- **Efectivo Inicial y Efectivo Final:**

Reflejan la posición de liquidez al inicio y al cierre de cada período, permitiendo evaluar la evolución de la caja del proyecto y su capacidad para mantener una posición financiera estable.

Importancia del Flujo de Efectivo Proyectado

El Flujo de Efectivo proyectado constituye una herramienta fundamental para evaluar la sostenibilidad financiera del proyecto Casa 725, al validar la consistencia entre los flujos generados por la comercialización de las unidades, los desembolsos asociados al desarrollo y financiamiento del proyecto, y la distribución de rendimientos conforme a la estructura económica definida.

Este análisis asegura que el Emisor mantenga niveles adecuados de liquidez, respete la prelación de pagos y preserve la estabilidad financiera del proyecto, en cumplimiento del marco regulatorio aplicable.

7.9. Montos Mínimos y Máximos de negociación**\$C725-D:**

El monto máximo autorizado de la emisión pública del token de deuda contingente \$C725-D, emitido por Inmobiliaria Montealegre, S.A. de Capital Variable, asciende a DOS MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$2,000,000.00).

La colocación de los tokens \$C725-D no será obligatoria y podrá realizarse de forma total, parcial o no realizarse, en función de las necesidades efectivas de liquidez del proyecto Casa 725. En virtud de su naturaleza contingente, el token de deuda no contará con un monto mínimo de colocación, toda vez que su emisión no resulta indispensable desde el punto de vista financiero para la ejecución del proyecto. El financiamiento preliminar del desarrollo se encuentra sustentado en los recursos que se obtendrán a través del token de ingresos, mientras que los tokens \$C725-D únicamente serán colocados en caso de que se requieran fondos adicionales para complementar la estructura financiera del proyecto.

El monto mínimo negociable en el mercado primario para la eventual colocación del token de deuda \$C725-D será equivalente al valor nominal de un (1) token, es decir, USD \$100.00 (CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).

Mecanismo de Resguardo

Durante el período inicial de colocación, todos los fondos aportados por los inversionistas permanecerán en custodia dentro de la infraestructura tecnológica de la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), Pulpo Fintech, S.A. de C.V., sin ser transferidos al Emisor hasta que se haya alcanzado efectivamente el monto mínimo requerido para validar la emisión.

Durante dicho período, los fondos se mantendrán registrados como capital retenido dentro del entorno digital de la plataforma de comercialización, bajo un esquema de custodia segregada, trazable y supervisada, que garantiza la separación total de los recursos. Estos fondos no serán considerados ingresos del Emisor ni se integrarán a sus cuentas operativas hasta confirmarse el cumplimiento del umbral mínimo de colocación.

Mecanismo de Reembolso

Dado que el monto mínimo negociable en el mercado primario para la eventual colocación del token de deuda \$C725-D será equivalente al valor nominal de un (1) token, es decir, USD \$100.00 (CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), no resultará aplicable un mecanismo de reembolso condicionado al incumplimiento de un monto mínimo global de colocación dentro de un plazo determinado, como sí ocurre en otras emisiones sujetas a un umbral mínimo agregado. No obstante, en aquellos casos en que una orden de suscripción o asignación de tokens no llegue a perfeccionarse dentro del respectivo tramo de negociación, se activará un mecanismo de reembolso que garantizará al inversionista la devolución íntegra del capital efectivamente aportado. Este proceso será gestionado a través de la plataforma de comercialización utilizada para la emisión, asegurando transparencia y eficiencia en cada etapa.

El procedimiento de reembolso será el siguiente:

1. Notificación del Emisor

El Emisor notificará formalmente al administrador de la emisión que, respecto del tramo correspondiente, determinada orden de suscripción no fue perfeccionada o que no fue posible formalizar la colocación efectiva de los tokens \$C725-D suscritos por uno o más inversionistas, conforme a las condiciones operativas, técnicas o regulatorias aplicables.

2. Notificación a los Tenedores de Tokens o Inversionistas Afectados

El administrador de la emisión, a través de la plataforma de comercialización, informará a los inversionistas afectados sobre la no formalización de la suscripción o asignación correspondiente. La notificación incluirá los detalles del proceso de reembolso y el cronograma aplicable.

3. Transferencia de Fondos

El Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), Pulpo Fintech, S.A. de C.V., transferirá los fondos necesarios desde la cuenta de custodia habilitada en la plataforma para reembolsar el 100% del capital efectivamente aportado por cada inversionista afectado, excluyendo cualquier ingreso generado, ya que no se habrán materializado flujos durante esta etapa. Esta transferencia se realizará en un plazo no mayor a 15 días hábiles contados a partir de la notificación formal a los inversionistas afectados.

4. Confirmación del Reembolso

El Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) será responsable de confirmar tanto al Emisor como al administrador de la emisión que el proceso de reembolso ha sido completado en su totalidad. Adicionalmente, los inversionistas afectados recibirán un comprobante detallado a través de la plataforma, el cual incluirá los montos devueltos y las fechas correspondientes.

5. Garantía de Transparencia

Todo el proceso de reembolso estará trazado en la plataforma blockchain utilizada para la emisión, proporcionando un registro inmutable que refuerza la confianza de los inversionistas. Además, podrán emitirse reportes de cumplimiento que certifiquen la finalización del proceso.

Resultado Final

El mecanismo de reembolso previsto para el token de deuda \$C725-D brinda seguridad a los inversionistas al establecer un proceso transparente y eficiente para la devolución del capital efectivamente aportado en aquellos casos en que una orden de suscripción o asignación no llegue a perfeccionarse dentro del respectivo tramo de negociación. Bajo este esquema, la emisión mantiene su alineación con las mejores prácticas de trazabilidad y control operativo, garantizando que los recursos captados sean administrados con claridad, transparencia y conforme a las condiciones aplicables a cada tramo de colocación.

\$C725-I: El monto total de la emisión pública de tokens de ingresos \$C725-I, emitida por Inmobiliaria Montealegre, S.A. de Capital Variable, asciende a USD \$3,000,000.00 (TRES MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), equivalentes a 30,000 tokens con un valor nominal de USD \$100.00 cada uno.

Del total de la emisión, un porcentaje equivalente al veinte por ciento (20%), correspondiente a 6,000 tokens, no será objeto de colocación en el mercado primario, sino que será asignado a los accionistas del Emisor mediante reclasificación patrimonial del Capital Social Variable del Emisor por USD \$600,000.00, denominados descriptivamente como sweat equity, conforme se desarrolla en la Sección 7.11 del presente

DIR. En consecuencia, el monto máximo susceptible de colocación entre inversionistas del público asciende al ochenta por ciento (80%) del total autorizado, equivalente a USD \$2,400,000.00 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), correspondientes a 24,000 tokens. En consecuencia, el monto máximo susceptible de colocación entre inversionistas del público asciende al ochenta por ciento (80%) del total autorizado.

El monto mínimo requerido para validar la vigencia de la emisión será equivalente al cien por ciento (100%) de los tokens destinados a colocación en el mercado primario, lo que representa el ochenta por ciento (80%) del total de la emisión, correspondiente a USD \$2,400,000.00 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA). Dicho umbral deberá ser alcanzado dentro de un plazo máximo de hasta seis (6) meses contados a partir de la fecha de habilitación de la oferta pública.

El monto mínimo negociable en el mercado primario será equivalente al valor nominal de un (1) token, es decir, USD \$100.00 (CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).

Para efectos del cumplimiento del umbral mínimo de colocación, únicamente se considerarán los tokens efectivamente colocados en el mercado primario, excluyéndose expresamente los tokens asignados bajo el esquema de sweat equity.

A continuación, se detallan los mecanismos de resguardo y de reembolso aplicable para ambos tokens

Mecanismo de Resguardo

Durante el período inicial de colocación, todos los fondos aportados por los inversionistas permanecerán en custodia dentro de la infraestructura tecnológica de la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), Pulpo Fintech, S.A. de C.V., sin ser transferidos al Emisor hasta que se haya alcanzado efectivamente el monto mínimo requerido para validar la emisión.

Durante dicho período, los fondos se mantendrán registrados como capital retenido dentro del entorno digital de la plataforma de comercialización, bajo un esquema de custodia segregada, trazable y supervisada, que garantiza la separación total de los recursos. Estos fondos no serán considerados ingresos del Emisor ni se integrarán a sus cuentas operativas hasta confirmarse el cumplimiento del umbral mínimo de colocación.

Mecanismo de Reembolso

Si transcurrido el plazo de seis (6) meses desde la habilitación de la oferta pública no se alcanza el monto mínimo de colocación, se activará un mecanismo de reembolso automático, mediante el cual se garantizará a los inversionistas la recuperación íntegra del capital invertido.

El proceso de reembolso seguirá el siguiente procedimiento:

Notificación del Emisor

El Emisor notificará formalmente al Administrador de la Emisión que el monto mínimo requerido no fue alcanzado, dentro del plazo estipulado de seis (6) meses desde la habilitación de la oferta.

Notificación a los Tenedores de Tokens

El Administrador de la Emisión, a través de la plataforma de comercialización, informará a los tenedores de tokens sobre el incumplimiento del monto mínimo, incluyendo el cronograma y procedimiento de reembolso.

Transferencia de Fondos

El Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), Pulpo Fintech, S.A. de C.V., transferirá los fondos desde la cuenta de custodia habilitada en la plataforma para reembolsar el 100% del capital invertido por cada tenedor de tokens, excluyendo cualquier ingreso generado, ya que no se habrán materializado flujos durante esta etapa inicial.

La transferencia se realizará en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación formal.

Confirmación del Reembolso

El PSAD confirmará tanto al Emisor como al Administrador de la Emisión la finalización completa del proceso de reembolso. Asimismo, los inversionistas recibirán un comprobante detallado emitido por la plataforma, indicando los montos devueltos y las fechas correspondientes.

Garantía de Transparencia

Todo el proceso de reembolso quedará registrado y trazado en la blockchain utilizada para la emisión, garantizando un registro inmutable y verificable de cada operación. Se podrán emitir reportes de cumplimiento que certifiquen la finalización del procedimiento ante la CNAD y las partes involucradas.

Resultado Final

El mecanismo de resguardo y reembolso establecido en la emisión de los activos digitales \$C725-I brinda seguridad y confianza al inversionista, al garantizar que los fondos captados durante la fase inicial serán custodiados y devueltos en su totalidad en caso de no alcanzarse el umbral mínimo de colocación.

Con este esquema, la emisión mantiene su alineación con las mejores prácticas del mercado de activos digitales, asegurando transparencia, trazabilidad y protección efectiva del capital invertido.

7.10. Covenants financieros y no financieros**Covenants (Disposiciones para proteger los derechos del inversionista)**

Con el objetivo de fortalecer la protección de los derechos económicos de los tenedores de los activos digitales \$C725-I y \$C725-D, otorgar claridad sobre las tolerancias del proyecto frente a eventos de riesgo, y asegurar una gestión ordenada, transparente y alineada con el escenario base descrito en el Documento de Información Relevante, el Emisor se obliga a cumplir los siguientes covenants de carácter positivo,

negativo, financiero, contable y operativo, los cuales estarán sujetos a criterios de materialidad y al procedimiento de regularización y dispensa establecido en el presente documento.

1. Covenants positivos (obligaciones de hacer)

a. Ejecución y control del plan del proyecto.

El Emisor deberá ejecutar el proyecto conforme al plan operativo y financiero descrito en el Documento de Información Relevante, incluyendo el cronograma de construcción, el plan de comercialización y el presupuesto general del proyecto. Cualquier desviación relevante deberá ser debidamente documentada, justificada técnica y financieramente, y gestionada conforme al procedimiento de notificación y regularización previsto en este apartado.

b. Preservación y administración de flujos.

El Emisor deberá administrar los ingresos provenientes de la comercialización de las unidades residenciales del proyecto Casa 725 de forma que dichos flujos se apliquen con prioridad al cumplimiento de las obligaciones vinculadas a la emisión, conforme a la prelación, reglas de uso de fondos y derechos económicos descritos en el Documento de Información Relevante.

c. Información y reporte a los tenedores.

El Emisor deberá informar a los tenedores de tokens, a través de la plataforma tecnológica del Proveedor de Servicios de Activos Digitales, sobre el estado general del proyecto y la evolución de los principales indicadores contables, financieros y operativos. Dicha obligación de información podrá cumplirse, de manera ordinaria, mediante los informes de recertificación semestrales que emita el certificador del proyecto. Sin perjuicio de lo anterior, cuando exista un evento, desviación o situación de carácter material que deba ser comunicada, el Emisor deberá notificarlo oportunamente al Administrador de la Emisión, quien evaluará su materialidad y gestionará la comunicación correspondiente a los tenedores conforme a lo establecido en el Documento de Información Relevante.

2. Covenants negativos (restricciones de no hacer)

a. Prohibición de cesión o afectación de flujos.

Los ingresos generados por la comercialización de las unidades residenciales del proyecto Casa 725 no podrán ser cedidos, gravados ni comprometidos a favor de terceros, salvo en los supuestos expresamente permitidos en el Documento de Información Relevante o autorizados mediante dispensa (waiver) conforme al procedimiento aplicable.

b. Prohibición de cambios estructurales sin sustento.

El Emisor no realizará modificaciones estructurales o sustanciales al modelo de ejecución, comercialización o estructura económica del proyecto que puedan afectar negativamente la generación de flujos proyectados, sin contar previamente con sustento técnico y financiero

documentado y sin haber notificado al Administrador de la Emisión para su evaluación conforme a este apartado.

c. No afectación de derechos económicos de los tenedores.

El Emisor no podrá celebrar acuerdos comerciales, financieros o contractuales que reduzcan, diluyan o comprometan los derechos económicos de los tenedores de \$C725-I o los derechos crediticios de los tenedores de \$C725-D, respecto de los derechos y beneficios económicos descritos en el Documento de Información Relevante, salvo autorización expresa mediante dispensa (waiver) conforme al procedimiento aplicable.

d. Restricción de endeudamiento adicional del proyecto.

El Emisor no asumirá endeudamiento adicional, ni otorgará garantías o compromisos financieros asociados al proyecto, cuando estos puedan afectar de forma material la liquidez del proyecto, la generación de flujos o la capacidad de cumplimiento de las obligaciones frente a los tenedores, salvo en los supuestos previstos en el Documento de Información Relevante o mediante dispensa (waiver) debidamente otorgada.

3. Covenants financieros y contables (parámetros de tolerancia)

Con el fin de otorgar claridad sobre la disciplina financiera del proyecto sin imponer rigideces incompatibles con su naturaleza, el Emisor se obliga a monitorear y administrar de forma prudente los indicadores financieros y contables relevantes del proyecto, conforme al escenario base descrito en el Documento de Información Relevante. La activación de mecanismos de regularización o dispensa se producirá únicamente ante desviaciones de carácter material.

a. Disciplina de liquidez y continuidad operativa.

El Emisor deberá administrar la liquidez del proyecto de forma que permita atender oportunamente los costos operativos, las obligaciones asociadas a la ejecución del proyecto y las obligaciones vinculadas a la emisión. Se considerará un evento relevante cuando la posición de liquidez, real o proyectada evidencie un riesgo material de interrupción del proyecto o de afectación al cumplimiento de las obligaciones prioritarias.

b. Endeudamiento y compromisos financieros.

El Emisor deberá mantener una gestión prudente de endeudamiento y compromisos financieros, de modo que estos no afecten de manera material la capacidad del proyecto para generar los flujos previstos ni el cumplimiento de las obligaciones frente a los tenedores. La evaluación de materialidad considerará el impacto del endeudamiento sobre los flujos netos del proyecto, su calendario de pagos y la prelación establecida en el Documento de Información Relevante.

c. Cobertura razonable de obligaciones.

El Emisor deberá gestionar el proyecto de forma que los flujos netos mantengan una cobertura razonable de las obligaciones económicas descritas en el Documento de Información Relevante, incluyendo el cumplimiento prioritario de las obligaciones derivadas del token de deuda \$C725-D, en caso de que dicho token sea colocado, y la posterior determinación de flujos netos remanentes para los tenedores del token de ingresos \$C725-I, si existieren montos distribuibles.

e. Control presupuestario y desviaciones de costos.

El Emisor deberá implementar mecanismos de control presupuestario y seguimiento de costos. Se considerará un evento sujeto a regularización o dispensa cuando las desviaciones acumuladas, o su causa, puedan afectar de manera material el presupuesto total del proyecto, su cronograma de ejecución o la generación de los flujos proyectados descritos en el Documento de Información Relevante.

4. Criterio de materialidad aplicable a los covenants

Para efectos de los covenants establecidos en este apartado, se entenderá por evento o desviación material aquella situación que, individual o conjuntamente: (i) comprometa de forma significativa la capacidad del proyecto Casa 725 para generar los flujos previstos; (ii) requiera ajustes estructurales al plan de ejecución, comercialización o financiamiento del proyecto; o (iii) pueda afectar los derechos económicos de los tenedores de \$C725-I o los derechos crediticios de los tenedores de \$C725-D conforme al Documento de Información Relevante. Las variaciones ordinarias, temporales o no materiales propias de la ejecución del proyecto no activarán, por sí solas, los mecanismos de notificación, regularización o dispensa.

Procedimiento de waivers (dispensas) sobre covenants financieros y contractuales

Con el objetivo de fortalecer la gobernanza de la emisión y proporcionar mecanismos claros ante eventuales incumplimientos de covenants financieros o contractuales, se establece el siguiente procedimiento para el tratamiento de dispensas (waivers):

1. Detección y notificación del incumplimiento

El Administrador de la Emisión será el responsable de monitorear el cumplimiento de los covenants establecidos en el presente Documento de Información Relevante. En caso de identificar un incumplimiento, el Administrador deberá: (i) emitir una notificación formal al Emisor describiendo el incumplimiento identificado; y (ii) notificar a los tenedores de tokens \$C725-I y, en su caso, \$C725-D, a través de la plataforma tecnológica del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), dentro de un plazo máximo de cinco (5) días hábiles desde la detección del incumplimiento.

2. Plazo para regularización

El Emisor contará con un plazo de hasta quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación del Administrador para subsanar el incumplimiento identificado. Dentro de este plazo, el Emisor podrá: (i) corregir la situación que dio lugar al incumplimiento; y/o (ii) presentar al Administrador documentación técnica y financiera que justifique la regularización o la no materialidad del incumplimiento.

3. Solicitud y evaluación de dispensa (waiver)

Si el Emisor considera que el incumplimiento no afecta sustancialmente la viabilidad del proyecto ni los derechos económicos y crediticios de los tenedores, podrá solicitar formalmente una dispensa (waiver). Esta solicitud deberá contener: (i) explicación detallada del incumplimiento y sus causas; (ii) justificación técnica y financiera que sustente la solicitud; y (iii) plan de acción correctivo o mitigante, si aplica. El Administrador evaluará la solicitud en un plazo de cinco (5) días hábiles y podrá: (i) aprobar la dispensa si determina que no se afecta materialmente la estructura de la emisión ni los intereses de los inversionistas; o (ii) rechazar la solicitud si considera que el incumplimiento es grave o recurrente, o si compromete los derechos de los tenedores.

4. No subsanación ni aprobación de dispensa

Si transcurrido el plazo para subsanar el incumplimiento: (i) el Emisor no ha corregido la situación; (ii) no ha solicitado una dispensa válida; o (iii) la solicitud ha sido rechazada, entonces el Administrador de la Emisión podrá implementar medidas orientadas a proteger los derechos económicos y crediticios de los tenedores, incluyendo la adopción de controles reforzados sobre la administración y aplicación de los flujos del proyecto Casa 725 conforme a la prelación y reglas de uso de fondos previstas en este Documento. Asimismo, el Administrador notificará a la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) sobre el incumplimiento no subsanado y dará inicio a los procedimientos correspondientes conforme al marco normativo aplicable y lo estipulado contractualmente.

7.11. Tokens sweat-equity

\$C725-D: El activo digital de deuda \$C725-D no contempla la asignación de tokens bajo el esquema de “sweat equity”, en atención a su naturaleza crediticia.

En consecuencia, en caso de que el Emisor decida proceder con su colocación, la totalidad de los tokens \$C725-D que sean efectivamente emitidos y colocados estarán destinados al mercado primario, conforme a lo establecido en el presente Documento de Información Relevante, sin que exista asignación alguna a favor de los accionistas del Emisor.

\$C725-I: La denominación "sweat equity" se utiliza exclusivamente como referencia descriptiva del mercado para identificar los 6,000 tokens \$C725-I asignados a los accionistas del Emisor. Dicha denominación no implica pago, contraprestación, retribución, compensación, remuneración ni reconocimiento por trabajo, servicios, esfuerzo o riesgo asumido por parte de los accionistas, ni transferencia de valor desde el Emisor hacia los accionistas. La denominación no genera obligación, pasivo, gasto ni transacción reconocible en el estado de resultados del Emisor.

Origen patrimonial y tratamiento contable. Los 6,000 tokens \$C725-I asignados a los accionistas del Emisor tienen su origen en la reclasificación patrimonial del Capital Social Variable del Emisor por USD \$600,000.00, ejecutada al momento de la emisión. El tratamiento contable aplicable corresponde a la Sección 22 "Pasivos y Patrimonio" de la NIIF para PYMES, relativa a la clasificación y movimientos entre componentes patrimoniales del Emisor. La operación no se encuentra dentro del alcance de la NIIF 2 – "Pagos basados en acciones" ni de la Sección 26 de la NIIF para PYMES, por cuanto no constituye una transacción por bienes o servicios, sino una reorganización patrimonial interna entre clases de instrumentos de patrimonio del Emisor.

Equivalencia patrimonial uno a uno. La reclasificación patrimonial se realiza sobre la base de una equivalencia estricta uno a uno: cada USD \$1.00 de Capital Social Variable reducido corresponde a USD \$1.00 de valor nominal del token \$C725-I asignado a los accionistas (USD \$100.00 por token × 6,000 tokens = USD \$600,000.00, equivalente al monto reducido del Capital Social Variable). La operación no genera gasto, ingreso, pasivo, contraprestación, salida de efectivo ni transferencia de valor desde el Emisor hacia los accionistas, ni desde los inversionistas del mercado primario hacia los accionistas.

Determinación del valor patrimonial. El valor patrimonial agregado de los 6,000 tokens asignados a los accionistas (USD \$600,000.00) corresponde al monto reducido del Capital Social Variable del Emisor, equivalente al valor nominal de emisión del instrumento \$C725-I (USD \$100.00 por token). Dicho valor no se determina por valuación de servicios, trabajo, esfuerzo o riesgo asumido, sino exclusivamente por la equivalencia patrimonial.

Equiparación de derechos y restricciones de negociabilidad. Los 6,000 tokens \$C725-I asignados a los accionistas estarán sujetos a las mismas reglas de custodia, transferencia y restricciones de negociabilidad aplicables a los 24,000 tokens \$C725-I colocados en el mercado primario, conforme a lo establecido en el presente DIR, sin que se contemplen privilegios, derechos preferenciales ni mecanismos diferenciados de liquidez. Todos los tokens \$C725-I participan en la distribución de los beneficios distribuibles en igualdad de condiciones por unidad (1/30,000 por token), conforme a la regla de prorrata desarrollada en la Sección "Unidad de token" del presente DIR.

Extinción y tratamiento contable al cierre del proyecto. Los 6,000 tokens \$C725-I asignados a los accionistas mediante reclasificación patrimonial del Capital Social Variable se extinguirán de manera simultánea con los demás tokens \$C725-I colocados en el mercado primario, en los mismos supuestos previstos en el presente DIR (vencimiento de la emisión o liquidación anticipada). En el momento de la extinción, el Emisor procederá contablemente conforme a lo siguiente: (i) la subcuenta patrimonial correspondiente a los "Tokens \$C725-I asignados a accionistas" se dará de baja contra las distribuciones efectivamente realizadas a los accionistas tenedores por concepto del Token de Ingresos \$C725-I, si las hubiere; (ii) el saldo remanente, si lo hubiere, se reclasificará al componente patrimonial que corresponda conforme a las reglas societarias y contables aplicables (capital social, utilidades retenidas u otra cuenta patrimonial); y (iii) no se reconocerá pasivo, gasto, salida de efectivo, ni cargo al Estado de Resultados como consecuencia de la extinción, en consistencia con la naturaleza patrimonial del instrumento y con su origen como reclasificación entre cuentas del patrimonio del Emisor.

Facultad del Emisor sobre el Capital Social Variable. Sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, el Emisor conserva en todo momento la facultad de gestionar libremente su Capital Social Variable conforme a las disposiciones del Código de Comercio de la República de El Salvador y a sus estatutos sociales, incluyendo aumentos, reducciones, retiros o reorganizaciones patrimoniales adicionales a la descrita en la presente Sección. Dicha facultad se ejercerá siempre y cuando los movimientos patrimoniales no afecten los derechos económicos de los tenedores de tokens \$C725-I ni los derechos crediticios de los tenedores de tokens \$C725-D, y serán comunicados oportunamente a los tenedores mediante el mecanismo de Hechos Relevantes previsto en el presente DIR y en la normativa aplicable emitida por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).

7.12. Cantidad de tokens a emitir

\$C725-D: La presente emisión contempla la autorización de hasta 20,000 tokens del activo digital de deuda \$C725-D, cada uno con un valor nominal de USD \$100.00 (CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).

Los tokens \$C725-D que, en su caso, sean efectivamente colocados formarán parte del mismo instrumento de deuda y otorgarán a sus tenedores derechos crediticios homogéneos en cuanto a naturaleza y prelación de pago. No obstante, las condiciones financieras específicas —incluyendo plazo, tasa de interés y esquema de amortización— podrán definirse por tramo de colocación, conforme a lo establecido en el presente Documento de Información Relevante y en los Avisos de Tramo de Negociación aplicables.

\$C725-I: La presente emisión estará compuesta por 30,000 tokens \$C725-I, los cuales tendrán un valor nominal de USD \$100.00 (cien dólares de los Estados Unidos de América) cada uno.

Los 30,000 \$C725-I serán distribuidos de la siguiente manera:

- 24,000 tokens \$C725-I serán comercializados en el mercado primario; y
- 6,000 tokens \$C725-I (20% del total) serán asignados a los accionistas del Emisor mediante reclasificación patrimonial del Capital Social Variable del Emisor por USD \$600,000.00, denominados descriptivamente como sweat equity, conforme se desarrolla en la Sección 7.11 del presente DIR. Dichos tokens no serán ofrecidos en el mercado primario, quedando su recuperación de valor y eventual rentabilidad sujeta exclusivamente al desempeño del proyecto, en igualdad de condiciones y sin preferencias, garantías, retornos mínimos ni derechos adicionales frente a los adquirentes en el mercado primario. Estos tokens estarán sujetos a las reglas de custodia, transferencia y restricciones de negociabilidad previstas en este DIR.

Todos los tokens formarán parte de un mismo instrumento de ingresos, otorgando a sus tenedores derechos económicos homogéneos y bajo las mismas condiciones de plazo y participación económica establecidas en el presente Documento de Información Relevante (DIR).

7.13. Tramos de colocación

\$C725-D: El Emisor ha estructurado la emisión del token de deuda \$C725-D como un instrumento de carácter contingente, cuya colocación no es obligatoria y podrá realizarse total o parcialmente, o no realizarse, en función de las necesidades de liquidez del proyecto Casa 725.

En caso de que el Emisor decida proceder con la colocación del token de deuda \$C725-D, dicha colocación podrá efectuarse en uno o más tramos, dentro del plazo total de la emisión y sin exceder en ningún momento el monto máximo autorizado para este instrumento. La eventual colocación por tramos permitirá al Emisor acceder a recursos únicamente cuando se presenten necesidades reales de financiamiento, alineando el uso de los fondos con el avance efectivo del proyecto y evitando una sobrecapitalización innecesaria.

Los tramos, de existir, podrán estar vinculados a hitos operativos, financieros o constructivos del proyecto Casa 725, conforme a lo descrito en el presente Documento de Información Relevante.

Aviso de colocación

En caso de que el Emisor decida habilitar la colocación de uno o más tramos del token de deuda \$C725-D en el mercado primario, notificará previamente a la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) la fecha

de inicio de dicha colocación, con al menos siete (7) días hábiles de anticipación, mediante un Aviso de Colocación debidamente firmado por su Representante Legal.

El Aviso de Colocación deberá contener, como mínimo, la siguiente información aplicable al tramo que se pretenda colocar:

- Fecha y hora de habilitación de la colocación.
- Monto del tramo y número de tokens a negociar.
- Valor nominal por token: USD \$100.00 (CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).
- Plazo aplicable al tramo, conforme a los términos de la emisión.

Condiciones financieras aplicables, incluyendo, en su caso, la tasa de interés.

El Aviso de Colocación será puesto a disposición del público inversionista a través de la plataforma de comercialización de Pulpo Fintech, S.A. de C.V.

\$C725-I: La totalidad de los tokens de ingresos \$C725-I, correspondientes al 80%, será habilitada para su colocación y comercialización de forma simultánea en el mercado primario, mediante una única ventana de colocación, a partir de la fecha en que el Emisor autorice y active su negociación en la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), conforme a lo previsto en el presente DIR.

En consecuencia, la colocación de \$C725-I no estará sujeta a hitos, detonantes ni tramos de negociación. Su comercialización se realizará en condiciones homogéneas para todos los inversionistas durante el periodo de colocación aplicable, sin perjuicio de las reglas operativas, de custodia, transferencia y negociación administradas a través de la plataforma del PSAD y de las demás disposiciones establecidas en este DIR.

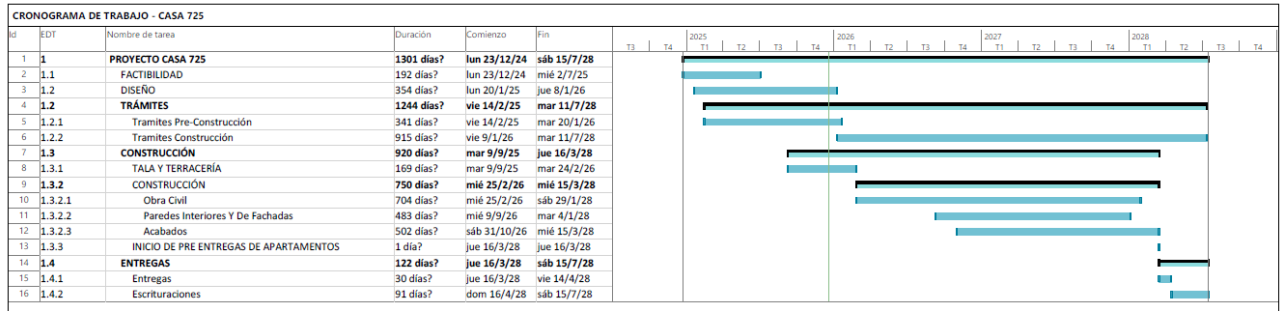
7.14. Cronograma de tramos de colocación

\$C725-D: La colocación del token de deuda \$C725-D, en caso de que el Emisor decida proceder con la misma, podrá estructurarse mediante uno o más tramos de negociación, cuya eventual habilitación podrá vincularse a hitos operativos o constructivos del proyecto Casa 725. Dichos hitos tendrán un carácter referencial y podrán incluir, según corresponda, el inicio efectivo de fases o etapas constructivas del proyecto, conforme al cronograma general del desarrollo.

Sin perjuicio de lo anterior, el Emisor conservará plena discrecionalidad para determinar si procede o no la colocación de uno o más tramos del token de deuda \$C725-D, así como la oportunidad, monto y características de cada tramo, atendiendo a sus requerimientos reales de liquidez, a la disponibilidad de otras fuentes de financiamiento y al avance general del proyecto. En consecuencia, la ocurrencia de un hito constructivo no implica una obligación automática de colocar el tramo correspondiente.

Cada tramo que, en su caso, sea efectivamente colocado será habilitado mediante el correspondiente Aviso de Tramo de Negociación, en el cual se establecerán de manera específica las condiciones financieras aplicables, incluyendo tasa de interés, plazo, esquema de amortización y demás características del tramo, todo ello dentro de la vigencia de la autorización de la emisión y conforme a lo dispuesto en el presente Documento de Información Relevante.

Bajo este esquema, el siguiente cronograma de colocación por tramos se presenta únicamente a título referencial, sin constituir un compromiso de colocación ni una obligación para el Emisor:



\$C725-I: El token de ingresos \$C725-I será habilitada en el mercado primario en una ventana única, por lo que no contempla un cronograma de tramos de colocación.

7.15. Derechos del propietario del token

\$C725-D: Los tenedores de tokens de deuda \$C725-D adquirirán derechos crediticios, en proporción a la cantidad de tokens que posean, únicamente en caso de que dichos tokens sean efectivamente colocados, sobre el pago de capital e intereses a cargo del Emisor, conforme a las condiciones establecidas en el presente Documento de Información Relevante y en los Avisos de Colocación que, en su caso, resulten aplicables. Cada token \$C725-D tendrá un valor nominal de USD \$100.00 (CIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) y otorgará a su titular, en caso de colocación, el derecho de cobro del capital aportado y de los intereses correspondientes, según la tasa, periodicidad y demás términos definidos para cada tramo de colocación.

En caso de que los tokens \$C725-D sean colocados, los pagos de capital e intereses asociados a dicho instrumento se atenderán con cargo a los flujos disponibles generados por el desarrollo y la comercialización del proyecto Casa 725, incluyendo los ingresos percibidos por el Emisor derivados de la venta de las unidades, una vez atendidas previamente las obligaciones operativas y financieras prioritarias del proyecto, conforme al orden de prelación establecido en el presente Documento de Información Relevante.

Asimismo, en caso de colocación, los tenedores del token de deuda \$C725-D gozarán de prelación de pago respecto de los tenedores del token de ingresos \$C725-I, de modo que el Emisor deberá atender las obligaciones pendientes derivadas de los tokens de deuda antes de efectuar cualquier distribución de flujos a favor de los tenedores de tokens de ingresos.

Dado el carácter contingente del token de deuda \$C725-D, no resulta aplicable un mecanismo de reembolso por no alcanzarse un monto mínimo de colocación, ya que la emisión no contempla un umbral mínimo obligatorio ni una condición suspensiva de vigencia. En consecuencia, en caso de que el Emisor decida no proceder con la colocación total o parcial de los tokens \$C725-D, no se generarán derechos, obligaciones ni flujos financieros asociados a dicho instrumento.

Derecho a información

Los tokenholders tendrán derecho a acceder a información relevante y actualizada sobre la situación de pago de los tokens, la situación financiera del Emisor, eventos corporativos relevantes y modificaciones sustanciales de la emisión.

Derecho a ejercer acciones en caso de incumplimiento

Los tokenholders tendrán derecho a iniciar acciones legales o arbitrales para exigir el cumplimiento forzoso de las obligaciones contractuales en caso de incumplimiento definitivo, de conformidad con lo previsto en la LEAD y en este DIR.

Clasificación contable y naturaleza del token

Los tokens \$C725-D se reconocerán contablemente como un pasivo financiero del Emisor, conforme a la Sección 11 'Instrumentos Financieros Básicos' de la NIIF para las PYMES, en la medida que incorporan una obligación contractual de pagar capital e intereses a los tenedores de tokens, conforme a los términos establecidos en el DIR y en los Avisos de Tramo de Negociación.

\$C725-I: Los tenedores de tokens \$C725-I adquieren derechos económicos a prorrata, según la cantidad de tokens que posean, sobre los flujos netos remanentes y distribuibles generados por la comercialización de las unidades residenciales del proyecto Casa 725. Cada token tiene un valor nominal de USD \$100.00 y la emisión no establece tasa de interés ni pagos fijos; cualquier distribución dependerá exclusivamente de la existencia de flujos netos efectivamente disponibles y se realizará proporcionalmente entre los titulares respecto del monto total de tokens que conforman la emisión.

Para esta emisión, se entenderá como flujos netos disponibles el total de ingresos percibidos por el Emisor por la venta de unidades, menos los costos del proyecto, gastos administrativos y financieros, y las obligaciones prioritarias, incluyendo las derivadas del token de deuda \$C725-D y cualquier otro compromiso financiero, regulatorio u operativo vinculado a la ejecución del proyecto. En consecuencia, no existe obligación contractual de distribuir ni garantía de rendimiento fijo.

Si se cancela el registro del Emisor, se excluye el token \$C725-I o no se cumple el monto mínimo de colocación, procederá el reembolso del capital efectivamente invertido y, de existir, cualquier beneficio pendiente de distribución generado hasta la fecha de liquidación; el Administrador de la Emisión supervisará y gestionará dicho proceso como tercero de confianza.

Derecho a información

Los tokenholders tendrán derecho a acceder a información relevante y actualizada sobre la situación de pago de los tokens, la situación financiera del Emisor, eventos corporativos relevantes y modificaciones sustanciales de la emisión.

Derecho a ejercer acciones en caso de incumplimiento

Los tokenholders tendrán derecho a iniciar acciones legales o arbitrales para exigir el cumplimiento forzoso de las obligaciones contractuales en caso de incumplimiento definitivo, de conformidad con lo previsto en la LEAD y en este DIR.

Clasificación Contable y Naturaleza Patrimonial

Conforme a la Sección 22 de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), los tokens \$C725-I se clasificarán como instrumentos patrimoniales, dado que no implican una obligación contractual de pago por parte del Emisor.

Esta clasificación se fundamenta en que los tokens otorgan derechos económicos condicionales, vinculados exclusivamente a la existencia de flujos netos remanentes derivados de la comercialización de las unidades residenciales del proyecto Casa 725, y no constituyen deuda ni generan pasivos financieros exigibles.

Extinción del Token y Efectos Contables

La extinción de los tokens \$C725-I ocurrirá:

- o al finalizar la vigencia de la emisión, o
- o en caso de liquidación anticipada, conforme a lo establecido en este documento (por ejemplo, cancelación del registro, exclusión del token o incumplimiento del monto mínimo de colocación).

En ese momento, se procederá contablemente de la siguiente forma:

- Si existen ingresos netos disponibles no distribuidos:
El Emisor procederá a distribuir los beneficios remanentes a los tenedores de tokens a través del Administrador de la Emisión, utilizando los fondos disponibles. Paralelamente, se dará de baja la cuenta patrimonial correspondiente a la emisión, sin que esto implique el reconocimiento de pasivos, ya que el instrumento no otorga un derecho exigible.
- Si no existen beneficios económicos a distribuir:

En caso de que no se hayan generado ingresos netos suficientes o disponibles al momento de la extinción, los tokens \$C725-I se extinguirán contablemente mediante el cierre de la cuenta patrimonial, sin generar afectación en el resultado del ejercicio ni salida de efectivo.

Naturaleza Condicional y No Exigible

Este tratamiento refleja que los tokens \$C725-I no otorgan un derecho automático o garantizado de retorno económico, sino que su valor está condicionado al desempeño operativo y financiero real del proyecto inmobiliario Casa 725.

Los inversionistas participan únicamente en los beneficios efectivamente generados y distribuidos, y en ausencia de flujos netos disponibles derivados de la comercialización de las unidades residenciales, no tienen derecho a exigir la devolución del capital invertido.

Esta naturaleza condicional consolida la emisión \$C725-I como un instrumento de participación patrimonial, alineado con las mejores prácticas contables y regulatorias bajo la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD), sin generar pasivos financieros exigibles para el Emisor.

7.16. Distribución de ingresos del propietario del token

\$C725-D: Los tenedores de tokens de deuda \$C725-D adquirirán derechos de cobro de capital e intereses únicamente en caso de que dichos tokens sean efectivamente colocados, conforme al cronograma de amortización y a las condiciones que se definan para cada tramo en el Aviso de Tramo de Negociación correspondiente. La relación crediticia derivada de dicha colocación será formalizada mediante el correspondiente Contrato de Reconocimiento de Deuda, conforme a lo establecido en el **Anexo I - Contrato de Reconocimiento de Deuda**.

Cada token \$C725-D representará, en caso de su colocación en el mercado primario, una obligación de deuda directa a cargo de Inmobiliaria Montealegre, S.A. de C.V., exigible conforme a los términos y condiciones establecidos en el presente Documento de Información Relevante y en los Avisos de Tramo de Negociación aplicables. El cumplimiento de dicha obligación estará a cargo del Emisor y deberá atenderse conforme al calendario de pago, plazo, tasa de interés y esquema de amortización definidos para cada tramo, respetando en todo momento el orden de prelación de pagos previsto en este DIR. En consecuencia, el repago del token de deuda \$C725-D no constituye una participación en los ingresos netos remanentes del proyecto ni estará sujeto, en los mismos términos aplicables al token de ingresos \$C725-I, a la efectiva comercialización de los inmuebles.

Base de Cálculo de Pagos

En caso de que los tokens de deuda \$C725-D sean colocados, los pagos a favor de los inversionistas comprenderán:

Capital amortizado: El pago del capital se efectuará respecto del capital aportado por el tokenholder por la adquisición de los tokens.

Intereses devengados: calculados sobre el saldo de capital pendiente, conforme a la tasa fija pactada en cada tramo.

El cálculo de los intereses se realizará con base en la fórmula estándar:

$$\text{Interés devengado} = (\text{Capital Vigente}) \times (\text{tasa de interés anual}) \times \left(\frac{\text{Días transcurridos}}{360} \right)$$

Este resultado reflejará el monto proporcional de intereses generados desde el último pago (o desde la fecha de colocación, en caso de ser el primer período), utilizando una base de cálculo comercial de 360 días.

Periodicidad y Condiciones de Pago

Los intereses asociados a los tokens de deuda \$C725-D se devengarán sobre el capital pendiente y serán liquidados al inversionista conforme a la periodicidad que se establezca en el Aviso de Tramo de Negociación correspondiente, la cual podrá ser, entre otras, mensual, trimestral, semestral, anual o al vencimiento (tipo bullet), según se defina para cada tramo.

El pago del capital se realizará conforme al plazo y al esquema de amortización que se determine en el Aviso de Tramo de Negociación aplicable. En cada tramo se establecerá la modalidad de pago correspondiente, pudiendo contemplar amortizaciones periódicas o un pago único al vencimiento (tipo bullet), bajo el entendido de que cada tramo se estructurará dentro de la vigencia de la presente autorización.

Todos los pagos a los inversionistas serán gestionados a través de la plataforma de Pulpo Fintech, S.A. de C.V., en su calidad de Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) autorizado, garantizando trazabilidad, transparencia, seguridad tecnológica y cumplimiento regulatorio.

Notificación previa a tenedores del Token de Ingresos \$C725-I

En atención a que la colocación de cualquier tramo de tokens de deuda \$C725-D incide sobre el orden de prelación de pagos y, en consecuencia, sobre los flujos netos remanentes susceptibles de distribución a los tenedores del token de ingresos \$C725-I, el Emisor se obliga a notificar a los tenedores del token \$C725-I, con una anticipación no menor a treinta (30) días calendario previos a la fecha efectiva de colocación de cada tramo del token de deuda \$C725-D, las condiciones específicas del tramo a colocarse, incluyendo al menos: (i) el monto del tramo; (ii) la tasa de interés aplicable, dentro del rango establecido en el presente DIR; (iii) el plazo del tramo y la modalidad de amortización; y (iv) la fecha estimada de colocación.

La notificación se realizará a través de la plataforma de Pulpo Fintech, S.A. de C.V., en su calidad de Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), por los canales de comunicación oficial puestos a disposición de los tenedores del token \$C725-I. Dicha notificación tiene por objeto permitir a los tenedores del token de ingresos \$C725-I evaluar el impacto de la colocación del tramo sobre sus flujos esperados y, en su caso, adoptar las decisiones que estimen pertinentes respecto de su tenencia, incluyendo la posibilidad de transferir sus tokens en el mercado secundario conforme a las condiciones aplicables. La obligación de notificación previa aquí establecida no confiere a los tenedores del token \$C725-I derecho de veto, oposición ni autorización previa respecto a la colocación del tramo, la cual permanece dentro de las facultades del Emisor conforme a los términos del presente DIR.

Extinción del Token

Cada token \$C725-D, en caso de ser colocado, será extinguido una vez se haya pagado íntegramente el capital e intereses correspondientes al respectivo tramo, conforme al plazo establecido en el Aviso de Tramo de Negociación aplicable o antes, en caso de amortización anticipada o recompra por parte del Emisor. En todo caso, el plazo de cada tramo de tokens \$C725-D que sea colocado deberá encontrarse comprendido íntegramente dentro de la vigencia de la presente autorización de oferta pública, la cual asciende a cuarenta y ocho (48) meses contados a partir de la fecha de inscripción. En consecuencia, en ningún caso podrá colocarse un tramo de tokens \$C725-D cuyo vencimiento exceda el plazo máximo de la emisión, ni podrá prorrogarse el plazo de un tramo más allá de dicha vigencia.

\$C725-I: Los ingresos a favor de los tenedores de tokens \$C725-I serán distribuibles únicamente en caso de que, una vez atendidas las obligaciones financieras, administrativas, tributarias, operativas y contractuales prioritarias del Emisor, incluyendo los costos del proyecto, gastos administrativos y financieros, pagos a proveedores, así como las obligaciones derivadas del token de deuda \$C725-D, en caso de haber sido colocado, existan flujos netos remanentes y distribuibles provenientes exclusivamente de la comercialización de las unidades residenciales del proyecto Casa 725.

Los derechos económicos correspondientes a los tenedores de \$C725-I se encuentran documentados mediante el Contrato de Cesión de Derechos, conforme a lo establecido en **el Anexo II - Contrato de Cesión de Derechos Económicos**, por medio del cual se instrumenta la cesión de los derechos económicos derivados de dichos flujos netos remanentes y distribuibles, en los términos previstos en este Documento de Información Relevante.

Las distribuciones podrán realizarse con posterioridad a cada cierre fiscal, una vez aprobados los estados financieros auditados del Emisor, siempre que se verifique la existencia de flujos netos disponibles. No obstante, el Emisor podrá efectuar distribuciones en otros momentos del ejercicio fiscal, siempre que exista

liquidez suficiente y se haya dado cumplimiento previo a las obligaciones financieras, operativas y regulatorias aplicables.

El monto a distribuir no estará sujeto a una tasa fija de interés ni constituirá una obligación contractual de pago periódico, ya que su existencia y cuantía dependerán exclusivamente de la generación efectiva de flujos netos remanentes derivados de la comercialización del proyecto Casa 725. En consecuencia, no existe garantía de rentabilidad ni compromiso de distribución anticipada por parte de Inmobiliaria Montealegre, S.A. de Capital Variable.

La validación de la existencia de flujos disponibles para distribución corresponderá al Administrador de la Emisión, quien deberá verificar los estados financieros auditados del Emisor y autorizar las distribuciones conforme a las disposiciones aplicables. En caso de generarse beneficios económicos distribuibles, estos serán asignados proporcionalmente entre los tenedores de tokens \$C725-I, según el número de tokens adquiridos por cada inversionista, y se canalizarán a través de la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), utilizando infraestructura tecnológica que permita asegurar trazabilidad, transparencia y eficiencia operativa en el proceso de pago.

7.17. Opción de recompra

La emisión de los tokens \$C725-D y \$C725-I no contempla una opción de recompra (call option) obligatoria. En todo caso, esta será entendida como la simple facultad del Emisor para participar en el mercado secundario con el fin de negociar y adquirir los tokens. Esta facultad no constituye una obligación contractual de recompra para el Emisor ni de venta para los tenedores, y su ejercicio dependerá exclusivamente de la voluntad de ambas partes.

En caso de que el Emisor decida ejercer dicha facultad, la recompra se realizará mediante negociación directa en el mercado secundario, al precio libremente pactado entre el Emisor y los tenedores que decidan vender. En consecuencia, el precio de recompra podrá o no corresponder al precio de mercado vigente al momento de la operación, el cual se determina por la oferta y la demanda, según lo acuerden las partes en cada transacción.

La recompra será voluntaria entre las partes. En consecuencia, la estructura de la emisión no contempla una fórmula de cálculo, precio fijo ni procedimiento predeterminado para la recompra. Cualquier operación de este tipo será voluntaria, transparente y realizada bajo los mecanismos de negociación disponibles en el mercado secundario autorizado.

Los tokens que eventualmente sean recomprados por el Emisor podrán ser retirados de circulación (burn) de forma definitiva, sin que ello genere derechos adicionales ni afecte los derechos económicos de los tokens restantes en circulación.

Impacto en la Liquidez

La recompra voluntaria de tokens \$C725-D y \$C725-I no afectará la liquidez de los inversionistas que decidan mantener sus posiciones, ni implicará alteración alguna en los flujos de pago establecidos en el cronograma de amortización vigente.

Los inversionistas deben considerar que el ejercicio de esta opción no garantiza un incremento en el valor de los tokens restantes, ya que su precio dependerá exclusivamente de las condiciones de mercado, de la demanda de los inversionistas y de las políticas de recompra del Emisor.

7.18. Plazo de la emisión

\$C725-D: La emisión de tokens de deuda \$C725-D tendrá un plazo máximo de hasta cuarenta y ocho (48) meses, equivalentes a cuatro (4) años, contados a partir de la fecha de su habilitación en el mercado primario.

Los tramos de la emisión del token de deuda podrán habilitarse y colocarse en cualquier momento durante la vigencia de la emisión, conforme a las necesidades operativas y financieras del proyecto, siempre que dicha colocación se realice dentro del plazo máximo autorizado para la emisión. En cada caso, el Emisor determinará la oportunidad de habilitar un tramo adicional en función del avance del proyecto, sus requerimientos de liquidez y las condiciones de mercado aplicables.

\$C725-I: La emisión de tokens de ingreso \$C725-I tendrá un plazo máximo de hasta cuarenta y ocho (48) meses, equivalentes a cuatro (4) años, contados a partir de la fecha de su habilitación en el mercado primario.

7.19. Tasa de interés

\$C725-D: La tasa de interés aplicable a los tokens de deuda \$C725-D que sean efectivamente colocados se establece dentro de un rango comprendido entre el ocho por ciento (8%) anual como tasa mínima y el trece por ciento (13%) anual como tasa máxima.

o Justificación del rango: El rango propuesto responde a cuatro consideraciones evaluadas por el Emisor: (i) las tasas observadas en el mercado salvadoreño para instrumentos de deuda corporativa con plazos comparables a los contemplados para los distintos tramos de la presente emisión, considerando la tendencia descendente reciente de las tasas referenciales tras los ajustes de política monetaria de la Reserva Federal de los Estados Unidos de América; (ii) el perfil de riesgo del proyecto subyacente,

considerando que se trata de una emisión respaldada por un activo inmobiliario en una jurisdicción cuyo marco regulatorio de activos digitales (LEAD) se encuentra en etapa de consolidación, lo que justifica una prima de riesgo respecto a instrumentos tradicionales equivalentes; (iii) la posibilidad de colocar la emisión en distintos tramos a lo largo del tiempo, durante los cuales las condiciones de mercado y el perfil de riesgo del proyecto pueden variar, requiriéndose un margen suficiente para responder a dichos cambios sin necesidad de modificar el presente DIR; y (iv) el spread mínimo requerido sobre la tasa de financiamiento bancario contratado del Emisor (6.28% anual nominal, conforme se describe en la Sección 7.6 del presente DIR), garantizando que el instrumento ofrezca un retorno competitivo al inversionista respecto al costo de fondeo tradicional del proyecto y refleje adecuadamente el perfil de riesgo diferenciado de un activo digital frente a instrumentos bancarios convencionales.

o Mecanismo de determinación de la tasa: Para cada tramo que el Emisor decida colocar, la tasa de interés específica dentro del rango se determinará atendiendo a los siguientes criterios, medibles y verificables por parte de los inversionistas al momento de la colocación: (i) la Tasa Básica Pasiva publicada por el Banco Central de Reserva de El Salvador vigente a la fecha del Aviso de Tramo, o, en caso de que dicha tasa deje de publicarse, el indicador que la sustituya o, en su defecto, otra tasa de referencia publicada por una autoridad pública salvadoreña o internacional reconocida; (ii) el plazo del tramo que se pretenda colocar, bajo el criterio general de que a mayor plazo del tramo dentro de la vigencia total de la emisión, corresponderá una tasa más alta dentro del rango establecido, en consistencia con la prima por plazo observable en el mercado; y (iii) el estado de avance y ejecución del proyecto inmobiliario subyacente al momento de la colocación, medido a través de indicadores objetivos tales como el porcentaje de avance físico de la obra, el nivel de preventa de unidades residenciales y el cumplimiento del cronograma proyectado, bajo el criterio general de que a mayor avance y consolidación del proyecto, corresponderá una tasa menor dentro del rango establecido, en reflejo de la reducción del riesgo de ejecución asociado. La tasa resultante, junto con los valores específicos de los criterios anteriores, quedarán debidamente documentados y serán divulgados a los inversionistas como parte del Aviso de Tramo de Negociación correspondiente, permitiendo a cada inversionista verificar de manera independiente la consistencia entre la tasa aplicada y los criterios establecidos en el presente DIR.

o Aplicación de la tasa, alcance y vigencia. La tasa de interés se establecerá de forma independiente para cada tramo de la emisión y quedará consignada en el Aviso de Tramo de Negociación respectivo. Una vez determinada la tasa para un tramo específico, ésta tendrá carácter de tasa fija durante toda la vigencia del plazo de dicho tramo, aplicándose por igual a todos los tokens de deuda \$C725-D colocados bajo el mismo Aviso de Tramo. Lo anterior implica que distintos tramos podrán tener tasas distintas entre sí dentro del rango establecido, pero los inversionistas que adquieran tokens de

un mismo tramo recibirán la misma tasa durante todo el plazo, sin posibilidad de ajuste posterior salvo lo previsto en los supuestos de incumplimiento o reestructuración descritos en el presente DIR.

\$C725-I: Los tokens \$C725-I no generarán interés alguno.

7.20. Plataforma de negociación del token

La emisión y comercialización de los tokens se llevará a cabo exclusivamente a través de Pulpo Fintech, S.A. de C.V., entidad debidamente registrada como Proveedor de Servicios de Activos Digitales ante la CNAD bajo el código PSAD-0023.

Esta plataforma garantiza un entorno tecnológico seguro, regulado y transparente, que permite a los inversionistas participar en el mercado primario con total trazabilidad y certeza jurídica.

7.21. Comercialidad del token

Los activos digitales \$C725-D y \$C725-I contarán con un mercado primario disponible desde el inicio de la emisión, en el cual los inversionistas podrán adquirir los tokens directamente a través de la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) autorizado, Pulpo Fintech, S.A. de C.V., conforme a los procedimientos establecidos en este Documento de Información Relevante (DIR) y bajo la supervisión de la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).

Asimismo, se habilitará un mercado secundario desde el inicio de la emisión, de forma simultánea al mercado primario, el cual permitirá la negociación y transferencia de los activos digitales \$C725-D y \$C725-I entre inversionistas, conforme a las disposiciones de la LEAD y las políticas internas del PSAD.

Ambos mercados serán desarrollados, administrados y gestionados en la plataforma de Pulpo Fintech, S.A. de C.V., garantizando transparencia, trazabilidad, eficiencia y accesibilidad para los inversionistas, mediante el uso de tecnología blockchain y contratos inteligentes que aseguran la autenticidad y registro inalterable de las transacciones.

7.22. Contratos inteligentes y tecnología por utilizar

Respaldo Tecnológico

La emisión está respaldada por el uso de contratos inteligentes desarrollados en la blockchain de Polygon, utilizando los protocolos ERC-3643 y ONCHAINID. Estas herramientas tecnológicas garantizan:

- **Transparencia:** Todos los términos contractuales y transacciones son públicos y verificables.
- **Inmutabilidad:** La información registrada no puede ser alterada, asegurando la confiabilidad del sistema.
- **Automatización:** La ejecución de las obligaciones vinculadas a los derechos económicos de los tokens emitidos se realizará de manera automatizada, eficiente y trazable, conforme

a las condiciones establecidas para la emisión y mediante la infraestructura tecnológica habilitada para su administración.

Gestión Segura de Identidades

Para garantizar el cumplimiento normativo y la protección de los inversionistas, se ha implementado ONCHAINID, una solución de identidad digital adherida a los estándares ERC734 y ERC735 de Ethereum. Este sistema permite:

- **Verificación de identidad (KYC/AML):** Un proceso seguro y eficiente que asegura que solo participantes debidamente identificados puedan interactuar con la emisión.
- **Acceso exclusivo:** Los titulares de identidades verificadas pueden acceder a servicios exclusivos, fortaleciendo la confianza y protegiendo los intereses de los inversionistas.

Seguridad Avanzada

La seguridad es un pilar fundamental en la emisión del token. Para proteger los derechos económicos de los inversionistas, se han implementado las siguientes tecnologías:

- **MPC (Computación Multipartita Segura):** Un método avanzado para proteger las claves privadas de los usuarios, asegurando la integridad de las transacciones y eliminando riesgos de accesos no autorizados.
- **Chainalysis:** Un sistema de verificación de direcciones electrónicas que detecta y previene actividades ilícitas, garantizando el cumplimiento con las normativas AML (Anti-Money Laundering) y fortaleciendo la transparencia de las transacciones.

Infraestructura Robusta

Toda la infraestructura tecnológica relacionada con la emisión y administración de los tokens \$C725-D se despliega en la plataforma de Amazon Web Services (AWS), lo que garantiza:

- **Alta disponibilidad:** Servicios estables y accesibles en todo momento.
- **Escalabilidad:** Capacidad de adaptarse al crecimiento de la demanda de manera eficiente.
- **Seguridad:** Protocolos avanzados que protegen los datos y las operaciones de los usuarios.

Los tokens \$C725-D, emitidos para el proyecto, integran funcionalidades avanzadas que garantizan la seguridad, conformidad y flexibilidad operativa. Estas características se detallan a continuación:

- **Transferencias con permiso:**

Todas las transferencias de tokens están sujetas a la aprobación de un validador descentralizado. Esto garantiza que únicamente las partes verificadas y conformes puedan poseer y transferir los tokens, fortaleciendo la seguridad y cumplimiento normativo.

- **Gestión de identidades en cadena:**

Los tokens están vinculados a ONCHAINID, un sistema de gestión de identidades basado en

blockchain que permite la verificación de identidad (KYC) y asegura la conformidad con los requisitos regulatorios de la emisión.

- **Sistema de validación descentralizado:**

Un validador descentralizado, compuesto por contratos inteligentes como el Registro de identidad, el Registro de emisores de confianza y el Contrato de cumplimiento, asegura que las transacciones de tokens cumplan con las regulaciones y normas establecidas.

- **Cumplimiento por diseño:**

El protocolo T-REX, utilizado en los tokens, incorpora controles integrados que garantizan que las transacciones cumplan con los requisitos reglamentarios, incluidas las normativas relacionadas con medidas contra el lavado de dinero (AML) y Conozca a su Cliente (KYC).

- **Controles de seguridad específicos:**

Los emisores tienen la capacidad de establecer restricciones específicas, como el tipo de inversor, límites de inversión por región y países permitidos para la circulación de los tokens, asegurando el cumplimiento con criterios de elegibilidad.

- **Contratos inteligentes modulares:**

Los tokens operan mediante contratos inteligentes modulares, que incluyen el Registro de identidad, el Registro de emisores de confianza, el Registro de temas de reclamaciones y el Contrato de cumplimiento. Esto permite gestionar múltiples aspectos relacionados con la emisión y administración de los tokens.

- **Recuperación de tokens:**

En caso de que un inversionista pierda el acceso a la clave privada de su billetera, los tokens incluyen una funcionalidad de recuperación, asegurando la protección de los activos digitales de los inversionistas.

- **Gestión de cumplimiento avanzada:**

Los contratos inteligentes permiten a los emisores definir y hacer cumplir reglas específicas relacionadas con la emisión, como el número máximo de inversionistas por país o los límites máximos de tokens por tenedor.

- **Billeteras controladas por el emisor:**

Los tokens no son transferibles a billeteras propias. En su lugar, residen en Developer Controlled Wallets, gestionadas mediante tecnología MPCVault, garantizando un nivel adicional de seguridad y supervisión.

8. DESTINO DE LOS FONDOS

Uso de los fondos

La presente emisión tiene como objetivo principal apoyar el financiamiento de la construcción, desarrollo y comercialización del proyecto inmobiliario Casa 725 mediante la emisión del token de

ingresos \$C725-I, como instrumento principal, y la autorización de un token de deuda de carácter contingente \$C725-D, cuya colocación podrá realizarse únicamente en caso de ser requerida. El proyecto Casa 725 corresponde a un desarrollo habitacional diseñado para atender la demanda de unidades residenciales modernas, bajo un esquema de ejecución por fases y con un enfoque institucional en su financiamiento y desarrollo.

Los recursos que, en su caso, se obtengan a través de la emisión del token de ingresos y de la eventual colocación del token de deuda se integrarán dentro de una estructura de financiamiento híbrida, complementaria al financiamiento bancario del proyecto. Dicha estructura tiene por finalidad acompañar la ejecución del desarrollo conforme al cronograma constructivo y de comercialización, sin que la colocación del token de deuda constituya un elemento estructural del financiamiento base del proyecto.

Objetivos específicos de la emisión

1. **Financiar la construcción del proyecto Casa 725:** Los fondos recaudados serán destinados a cubrir costos asociados a la ejecución de las obras de construcción del proyecto, incluyendo la edificación de las unidades residenciales, áreas comunes, infraestructura, obras complementarias y demás componentes necesarios para la entrega y operación del desarrollo.
2. **Apoyar la ejecución y comercialización del proyecto:** La emisión permitirá contar con los recursos necesarios para acompañar el proceso de comercialización de las unidades residenciales, incluyendo gastos asociados a promoción, ventas, coordinación comercial y demás actividades orientadas a maximizar la absorción de las unidades en el mercado.
3. **Optimizar la estructura financiera del proyecto:** La utilización de activos digitales como mecanismo de financiamiento complementario permitirá reducir presiones de capital inicial, diversificar las fuentes de financiamiento y alinear el flujo de recursos con el avance real del proyecto, en coherencia con la participación del financiamiento bancario y otros aportes de capital.

Administración y Control de los Fondos

Con el fin de garantizar una gestión eficiente, transparente y alineada a los fines de la emisión, el Emisor implementará los siguientes mecanismos de administración y control de los fondos recaudados:

1. **Supervisión del Administrador de la Emisión:**
 - El administrador de la emisión revisará el uso de los fondos para garantizar el cumplimiento de la finalidad propuesta en el presente DIR.
2. **Proceso de autorización de desembolsos:**

- Cada retiro o asignación de fondos requerirá la aprobación de los responsables financieros del Emisor, asegurando que los recursos sean utilizados exclusivamente en la construcción, desarrollo y comercialización del proyecto.
3. **Registro y trazabilidad de operaciones:**
- Todas las transacciones serán documentadas y almacenadas en sistemas de gestión seguros, con acceso restringido a partes autorizadas.
4. **Cumplimiento normativo y transparencia:**
- La administración de los fondos se alineará con la normativa vigente, garantizando el uso adecuado de los recursos conforme a las regulaciones aplicables en El Salvador.

Partes interesadas involucradas

PARTICIPANTES	
Emisor	Inmobiliaria Montealegre, S.A. de C.V. Edificio Centro de Negocios Kinetika, nivel 7, Santa Tecla, La Libertad Este, La Libertad Sitio web: https://casa725.com/ Número de registro CNAD: EAD-0040 Persona designada de contacto: José Miguel Marroquín Cueva Teléfono de contacto: +503 2209-8500 Correo electrónico de contacto: hablemos@proyectosdevida.com
Estructurador de la emisión	Pulpo Fintech S.A. de C.V. #331, Prolongación Juan Pablo Segundo, San Salvador, El Salvador. https://www.realtokn.com/ PSAD-0023 Persona designada de contacto: José Luis Barreto Escobar Teléfono de contacto: +503 7381-7750 Correo electrónico de contacto: jl@realtokn.com
Proveedor De Servicios De Activos Digitales	Pulpo Fintech S.A. de C.V. #331, Prolongación Juan Pablo Segundo, San Salvador, El Salvador. https://www.realtokn.com/ PSAD-0023 Persona designada de contacto: José Luis Barreto Escobar Teléfono de contacto: +503 7381-7750 Correo electrónico de contacto: jl@realtokn.com
Certificador	TR Capital, S.A. de C.V.

	Calle Cuscatlán, #4312, Col. Escalón, San Salvador, El Salvador. Registro en CNAD: CERT-0003 https://www.trcapital.net/ Persona designada de contacto: Héctor Ramón Torres Córdova Teléfono de contacto: +503 2538-6360 Correo electrónico de contacto: info@tr.capital.net
Asesor Legal	Lex Global, S.A. de C.V. Calle Padres Aguilar, 437 colonia Escalón, San Salvador Centro, San Salvador. www.lexglobal.com.sv Persona designada de contacto: Sigfredo Edgardo Figueroa Cruz Teléfono de contacto: +503 2263-1587 Correo electrónico de contacto: sfigueroa@lexglobal.com.sv
Auditor Externo	BDO FIGUEROA JIMENEZ & CO., S.A. 17 Avenida Norte &, Calle El Carmen, Cd Merliot https://www.bdo.com.sv/es-sv/home-es Persona designada de contacto: David Guevara Teléfonos de contacto: +503 2218 6400 Correo electrónico de contacto: david.guevara@bdo.com.sv

Política de supervisión y control

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

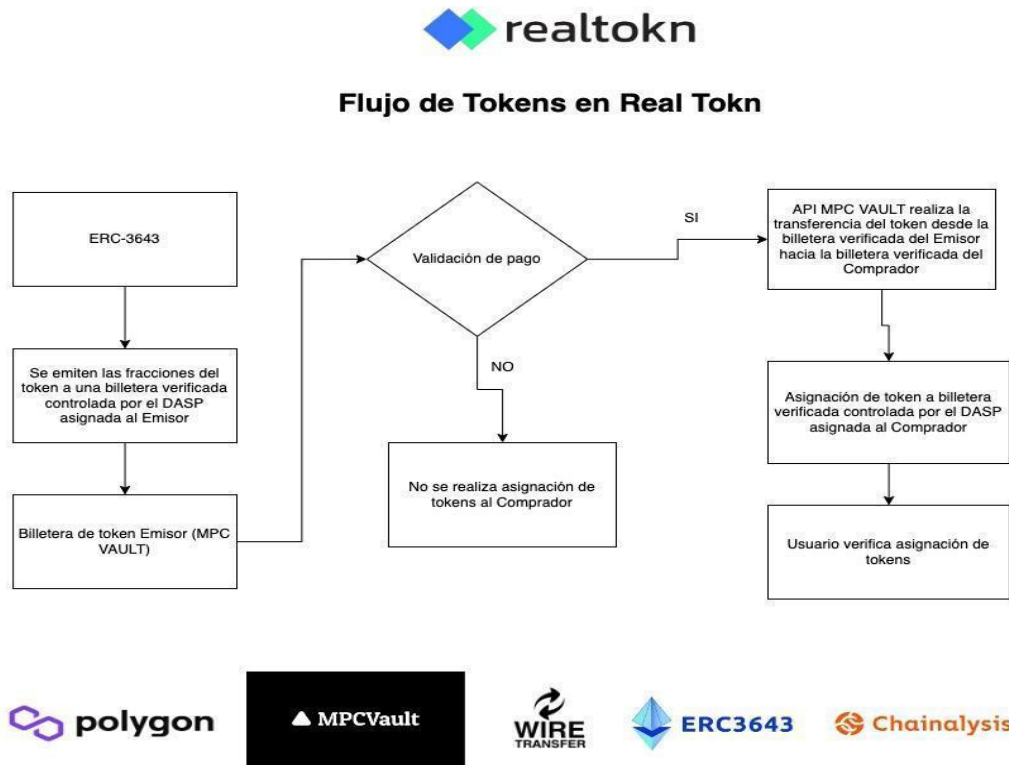
Inmobiliaria Montealegre, S.A. de C.V. cuenta con una política interna robusta que establece directrices y procedimientos claros para prevenir y combatir el blanqueo de capitales. Esta política asegura el estricto cumplimiento de la Ley contra el Lavado de Dinero y Activos de El Salvador, su reglamento,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

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

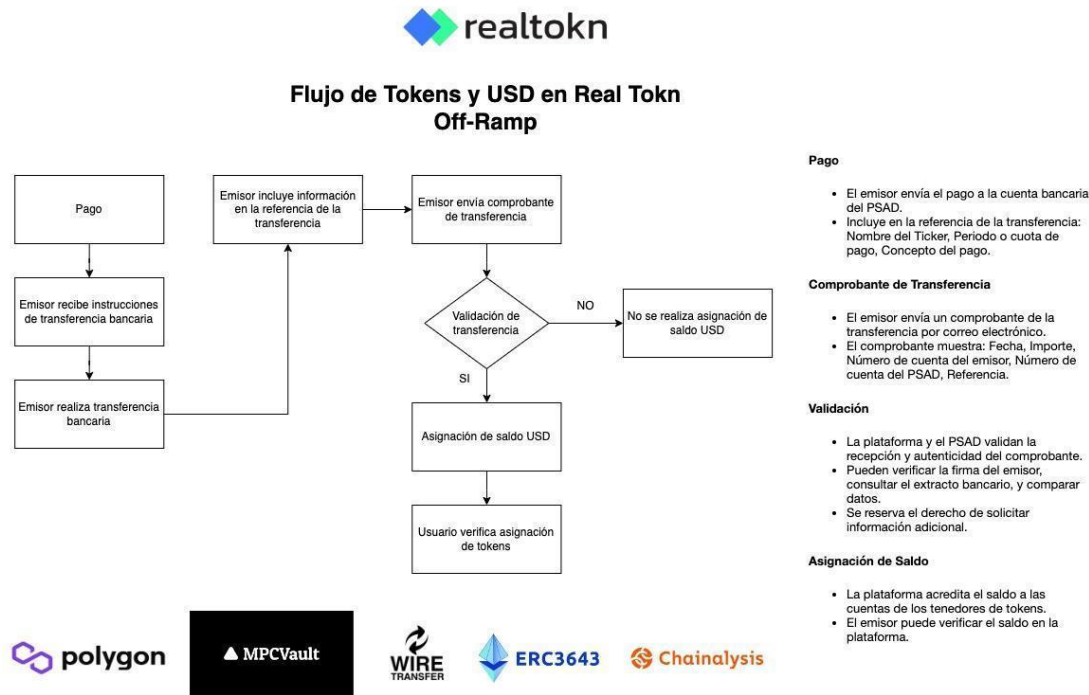
De esta manera, Inmobiliaria Montealegre, S.A. de C.V. reafirma su compromiso con la transparencia, la ética empresarial y el cumplimiento normativo en todas sus operaciones, garantizando un entorno seguro y confiable tanto para inversionistas como para las partes involucradas en la emisión de tokens \$C725-D y \$C725-I.

9. FLUJO DE TOKENS DENTRO DE LA PLATAFORMA DE COMERCIALIZACIÓN

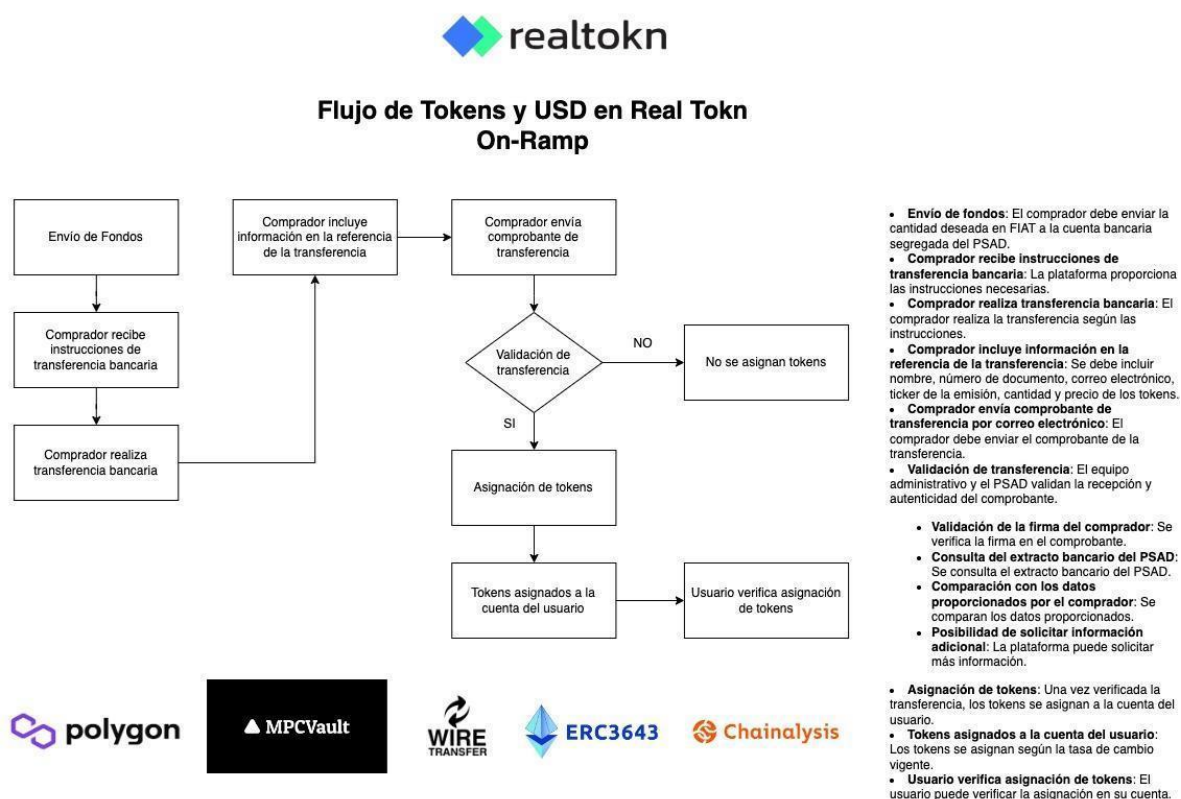
Flujo de los tokens en la plataforma de Pulpo Fintech, S.A. de C.V.



Flujo de los tokens en la plataforma de Pulpo Fintech, S.A. de C.V. (OFF-RAMP)



Flujo de los tokens en la plataforma de Pulpo Fintech, S.A. de C.V. (ON-RAMP)



Las Políticas de Protección de Datos y Gestión de Activos Digitales y de Custodia de Activos Digitales y Servicios On & Off Ramp, del PSAD que comercializa los tokens; se pueden consultar en el **Anexo XIV – POLÍTICAS DEL PSAD**.

10. TECNOLOGÍA Y ESTÁNDARES SUBYACENTES

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

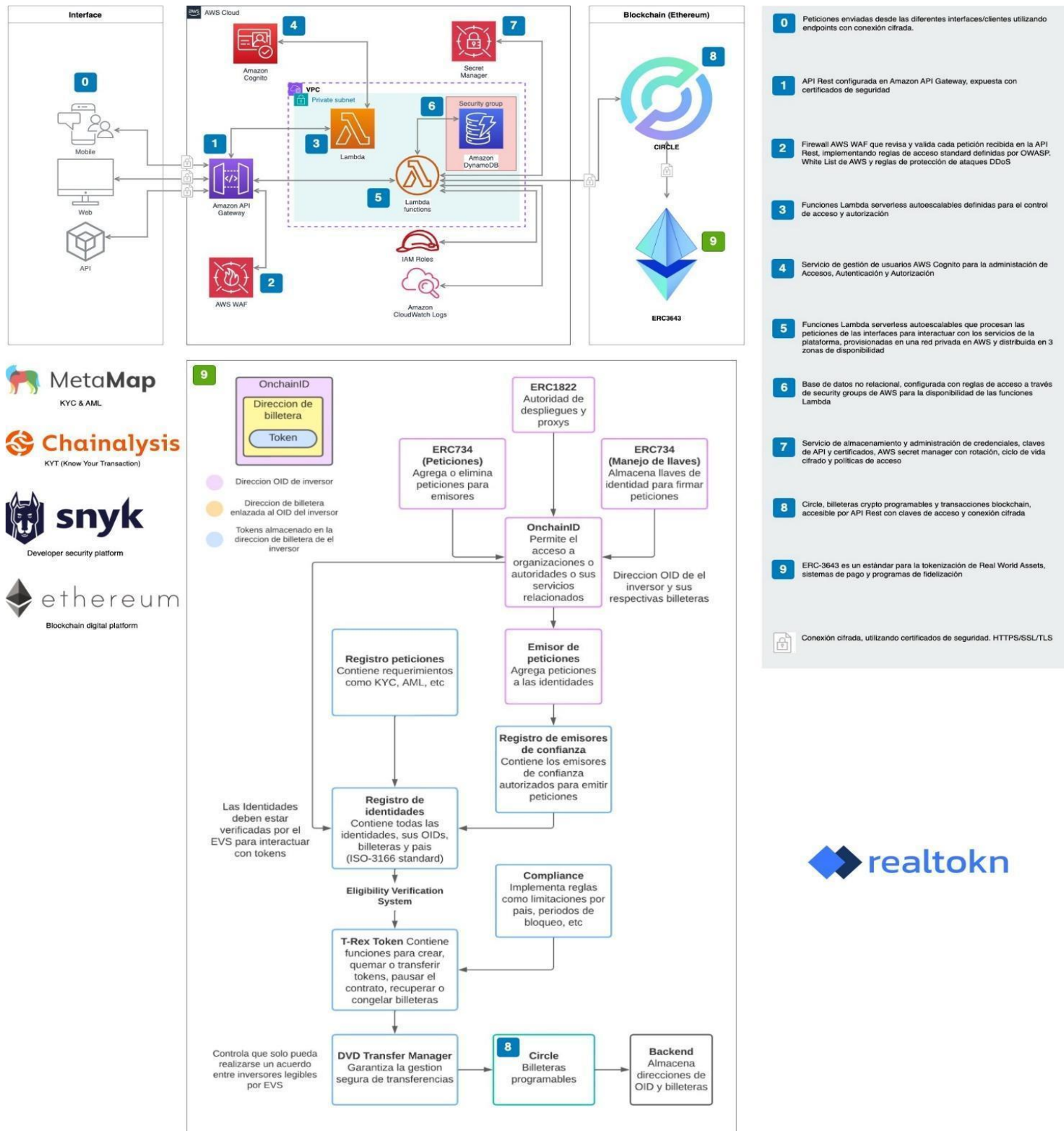
- 1. Interfaz (AWS CloudFront):** La puerta de entrada a la plataforma, distribuyendo el tráfico globalmente para un rendimiento óptimo y protegiendo contra amenazas con un firewall (AWS WAF) que aplica reglas de seguridad estándar de la industria.
- 2. Capa de Aplicación (AWS Lambda):** Funciones serverless procesan solicitudes, validan datos, interactúan con la blockchain y gestionan tokens. AWS API Gateway expone estas funciones como endpoints REST, mientras que AWS Cognito gestiona la autenticación y

autorización de usuarios y servicios.

3. **Blockchain (Ethereum/Polygon):** El activo digital se emite como un token ERC-3643 en la blockchain de Polygon, una solución de escalabilidad de capa 2 de Ethereum, aprovechando sus transacciones rápidas y económicas.
4. **Protocolo ERC-3643:** Este estándar de token en Ethereum permite la emisión de activos que representan derechos y obligaciones legales, garantizando la transparencia y trazabilidad de cada transacción. La elección de Polygon como red de emisión es estratégica, ya que ofrece transacciones más rápidas y económicas, manteniendo la seguridad y descentralización de la blockchain principal.
5. **Onchain ID:** Cada activo digital está vinculado a un Onchain ID, una identidad digital única y verificable en la blockchain. Esto garantiza la autenticidad y propiedad del activo, facilitando la trazabilidad y auditoría de las transacciones, además de permitir funciones avanzadas como la votación y la gobernanza descentralizada.
6. **Electronic Address Checking de Chainalysis:** Para prevenir actividades ilícitas, se utiliza la herramienta de Chainalysis para analizar las direcciones de blockchain asociadas a las transacciones del activo. Esto permite identificar y bloquear transacciones sospechosas, asegurando el cumplimiento de las normativas AML.
7. **Infraestructura en AWS:** La gestión y almacenamiento de los datos del activo digital se realiza en la nube de Amazon Web Services (AWS). Esta plataforma ofrece una infraestructura escalable y segura, garantizando la disponibilidad e integridad de la información.
8. **KYC y AML de Metamap:** Para cumplir con los requisitos legales y regulatorios, se utiliza la plataforma Metamap para realizar la verificación de identidad (KYC) y el cumplimiento de las normativas AML de los emisores y titulares del activo. Esto previene el uso del activo para actividades ilícitas y fortalece la confianza en el ecosistema.
9. **Billeteras USDC de Circle:** Los inversionistas pueden almacenar y gestionar sus activos digitales de forma segura utilizando las billeteras USDC de Circle. Estas billeteras están respaldadas por dólares estadounidenses, lo que proporciona estabilidad y liquidez al activo.
10. **MPC de MPCVault:** La seguridad de las claves privadas del activo está garantizada por la tecnología de Computación Multipartita (MPC) de MPCVault. Esta tecnología distribuye las claves entre múltiples partes, eliminando el riesgo de un único punto de fallo y protegiendo el activo de posibles ataques.

En resumen, esta emisión de activo digital representa un avance en la aplicación de tecnologías blockchain para la creación de instrumentos financieros seguros, transparentes y eficientes. La combinación de estándares de token Ethereum, soluciones de escalabilidad de capa 2, verificación

de identidad, análisis de blockchain, infraestructura en la nube, billeteras digitales respaldadas por dólares, y tecnología MPC crea un ecosistema robusto y confiable para el futuro de las finanzas digitales.



Direcciones de los Smart Contracts:**1. \$C725-D****Nombre de token:** casa-725-deuda**Nombre de ticker:** \$C725-D**Circulación emitida:** 20,000**Network:** Polygon PoS**Protocolo:** ERC3643 (TREX)**Ruta de emisión:** <https://app.realtokn.com/detalle-publico/casa-725-deuda/>**Contrato del token:** 0x1302129cb01bA2a0C459A6778B8fE0D3caF0738d**Autoridad del contrato:** 0x36AcF79E5e4919C1aF1893d5Ba971787B63AB497**Tipo de Autoridad:** Single-sign**Billetera de emisión:** 0x824985546BC53779d8E5986D1B52A22336Ce3145**Transacción de emisión:**0xe0d6c11dba23f2d13717f381b0afa716791871fc844faf5602c68c30b5d28de**RESTRICCIONES:****Retención del token:** Transferible.**Custodia:** Interna**Blacklist (Se utiliza la lista GAFI como referencia)****Whitelist (El Salvador)****TECNOLOGÍA UTILIZADA:****Blockchain:** Polygon Mainnet**Protocolo de emisión:** ERC-3643 & ONCHAIN-ID**MPC Vault****KYC & AML:** Metamap**Electronic Address Checking & KYT:** Chainalysis**Front & Backend:** AWS**USDC Developer Controlled Wallet de Circle****2. \$C725-I****Nombre de token:** casa-725-ingresos**Nombre de ticker:** \$C725-I**Circulación emitida:** 30,000**Network:** Polygon PoS**Protocolo:** ERC3643 (TREX)

Ruta de emisión: <https://app.realtokn.com/detalle-publico/casa-725-ingresos/>

Contrato del token: [0x9b4aaFA41BEfc7b059e6B88658d96054eb0bb5D7](#)

Autoridad del contrato: [0x36AcF79E5e4919C1aF1893d5Ba971787B63AB497](#)

Tipo de Autoridad: Single-sign

Billetera de emisión: [0x4A1283F2cfb9E556D64ad232911aEB824dE45852](#)

Transacción de emisión:

[0xe0d6c11dba23f2d137171f381b0afa716791871fc844faf5602c68c30b5d28de](#)

RESTRICCIONES:

Retención del token: Transferible.

Custodia: Interna

Blacklist (Se utiliza la lista GAFI como referencia)

Whitelist (El Salvador)

TECNOLOGÍA UTILIZADA:

Blockchain: Polygon Mainnet

Protocolo de emisión: ERC-3643 & ONCHAIN-ID

MPC Vault

KYC & AML: Metamap

Electronic Address Checking & KYT: Chainalysis

Front & Backend: AWS

USDC Developer Controlled Wallet de Circle

11. IDENTIFICACIÓN Y GESTIÓN DE RIESGOS ASOCIADOS A LA EMISIÓN

Los riesgos que se describen a continuación tienen por finalidad exponer los principales factores de riesgo asociados a la presente emisión pública de los tokens \$C725-D y \$C725-I, vinculados al desarrollo del proyecto inmobiliario Casa 725. Las medidas de gestión y mitigación previstas por el Emisor han sido estructuradas con el objetivo de administrar dichos riesgos de manera razonable, sin que ello implique su eliminación, y podrán ajustarse a lo largo de la vigencia de la emisión en función de la evolución del proyecto, del entorno inmobiliario y de las condiciones del mercado financiero.

Se recomienda a los potenciales inversionistas que realicen su propio análisis y evaluación integral de los riesgos inherentes a la emisión, considerando su situación financiera, horizonte de inversión y tolerancia al riesgo. La decisión de invertir deberá adoptarse con base en un criterio independiente, informado y alineado con los objetivos financieros particulares de cada

inversionista.

Riesgos asociados con el Emisor

1. Riesgo de Solvencia

Identificación: Existe la posibilidad de que el emisor no pueda cumplir con sus obligaciones financieras debido a menores ingresos por comercialización o mayores costos operativos.

Impacto Potencial: Dificultades para cubrir gastos operativos, financieros o constructivos relevantes, lo que podría afectar la ejecución del proyecto y la percepción de los inversionistas.

Estrategia de Mitigación: Estructuración financiera prudente, combinando la emisión de activos digitales con mecanismos de financiamiento complementarios y una gestión activa de la liquidez.

Medidas Implementadas:

- Seguimiento periódico de la posición financiera del proyecto.
- Implementación de controles financieros internos y procesos de revisión de resultados.

2. Riesgo de Ejecución del Proyecto

Identificación: Retrasos en la ejecución de las obras, desviaciones respecto del cronograma previsto o sobrecostos constructivos podrían afectar el desempeño del proyecto.

Impacto Potencial: Postergación en la generación de flujos y posibles impactos en los retornos esperados para los tenedores de tokens.

Estrategia de Mitigación: Planificación del proyecto por fases y definición de hitos constructivos claros con supervisión constante.

Medidas Implementadas:

- Implementación de un cronograma con plazos y objetivos definidos.
- Supervisión técnica para garantizar el cumplimiento del plan de trabajo.

3. Riesgo de Demanda de Apartamentos

Identificación: Una absorción menor a la proyectada de las unidades residenciales podría retrasar la generación de ingresos del proyecto.

Impacto Potencial: Extensión del periodo de comercialización y reducción de los flujos disponibles para atender las obligaciones y derechos económicos derivados de la emisión.

Estrategia de Mitigación: Diversificación de estrategias comerciales y adaptación de la oferta a distintos segmentos de mercado.

Medidas Implementadas:

- Desarrollo de estrategias de mercadeo y ventas orientadas a distintos perfiles de compradores.
- Evaluación periódica del comportamiento de la demanda.

4. Riesgo de Cambios en el Mercado Inmobiliario

Identificación: Fluctuaciones en la demanda, cambios en tasas de interés o factores

macroeconómicos pueden impactar la viabilidad del proyecto.

Impacto Potencial: Reducción de ingresos y posible necesidad de ajustes en los precios de venta.

Estrategia de Mitigación: Flexibilidad en precios y segmentación estratégica del mercado.

Medidas Implementadas:

- Monitoreo constante del mercado y actualización de estrategias comerciales.
- Ajuste de precios basado en demanda y tendencias económicas.

5. Riesgo de Reputación

Identificación: Daños a la reputación del emisor pueden afectar la percepción del mercado y disminuir la confianza de los inversionistas.

Impacto Potencial: Reducción de ventas y deterioro de la imagen corporativa.

Estrategia de Mitigación: Mantener altos estándares de calidad y transparencia en las operaciones.

Medidas Implementadas:

- Estrategia de comunicación clara y gestión proactiva de la marca.
- Implementación de políticas de atención al cliente y resolución de conflictos.

6. Riesgo de Incumplimiento Legal

Identificación: Cambios en el marco normativo aplicable o incumplimientos regulatorios podrían afectar el desarrollo del proyecto o la emisión.

Impacto Potencial: Sanciones, retrasos o ajustes en la estructura operativa del proyecto.

Estrategia de mitigación: Asesoría legal permanente y seguimiento al cumplimiento normativo.

Estrategia de Mitigación: Asesoramiento legal continuo y cumplimiento riguroso de regulaciones aplicables.

Medidas Implementadas:

- Evaluaciones periódicas de cumplimiento normativo.
- Adaptación a cambios regulatorios con apoyo de asesores especializados.

7. Riesgo de Fraude Interno

Identificación: Existe la posibilidad de fraude por parte de empleados o directivos que afecte los recursos del proyecto.

Impacto Potencial: Pérdidas financieras y daño a la reputación de la empresa.

Estrategia de Mitigación: Implementación de controles internos estrictos y auditorías periódicas.

Medidas Implementadas:

- Políticas de control financiero y revisión de transacciones clave.
- Auditorías internas y externas para monitorear la gestión operativa.

8. Riesgo de Dependencia Tecnológica

Identificación: Fallos tecnológicos en plataformas de comercialización o administración pueden impactar el desempeño del proyecto.

Impacto Potencial: Interrupciones operativas y dificultades en la gestión de tokens o comercialización de unidades.

Estrategia de Mitigación: Implementación de tecnología confiable y sistemas de respaldo.

Medidas Implementadas:

- Pruebas de seguridad y monitoreo continuo de plataformas digitales.
- Respaldo de datos y protocolos de recuperación ante fallos tecnológicos.

9. Riesgo de Insuficiencia de Capital

Identificación: El capital inicial o los fondos recaudados podrían ser insuficientes para completar el proyecto o cumplir con las obligaciones financieras.

Impacto Potencial: Paralización del proyecto y pérdida de confianza de los inversionistas.

Estrategia de Mitigación: Flexibilidad en la gestión financiera y mecanismos de financiamiento complementarios.

Medidas Implementadas:

- Evaluación continua de la estructura financiera del proyecto.
- Estrategias de financiamiento alternativas en caso de contingencias.

10. Riesgo por Gravamen Preexistente sobre Inmueble del Proyecto

Identificación: El inmueble vinculado al desarrollo del proyecto Casa 725 podría encontrarse o llegar a encontrarse sujeto a gravámenes constituidos a favor de acreedores financieros.

Impacto Potencial: En caso de incumplimiento de obligaciones financieras prioritarias, los acreedores podrían tener prelación sobre dichos activos, lo que podría incidir en la generación de flujos del proyecto.

Estrategia de Mitigación: Revelación transparente de la posible existencia de gravámenes futuros, notificación en caso de su constitución y estructuración de los derechos económicos conforme a la prelación aplicable.

Medidas Implementadas:

- Divulgación de información relevante sobre cargas o gravámenes existentes o futuros. Validación periódica de la situación financiera del emisor mediante auditoría externa independiente.
- Seguimiento de la situación financiera del Emisor mediante mecanismos de control y supervisión.

Riesgos asociados a la oferta de Activos Digitales

1. Riesgo de insuficiencia de flujos para atender la oferta

Identificación: Los flujos destinados a atender las obligaciones derivadas de los tokens dependen del avance del proyecto, de la comercialización efectiva de las unidades y de la correcta ejecución del cronograma constructivo.

Impacto Potencial: Retrasos en la generación de flujos podrían afectar los calendarios de pago proyectados para los tenedores de tokens, particularmente en los tramos iniciales.

Estrategia de Mitigación: Estructuración financiera escalonada y alineada a hitos de construcción y comercialización.

Medidas Implementadas:

- Colocación del token de deuda por tramos vinculados al inicio de construcción de cada torre.
- Seguimiento periódico del desempeño financiero y comercial del proyecto.

2. Riesgo de modificación en el ritmo de colocación de los tokens

Identificación: La colocación efectiva de los tokens puede verse influenciada por condiciones de mercado, apetito de los inversionistas o cambios macroeconómicos.

Impacto Potencial: Una colocación más lenta de lo previsto podría requerir ajustes en el cronograma financiero del proyecto.

Estrategia de Mitigación: Flexibilidad en la habilitación de tramos y en la estrategia de comercialización de la oferta.

Medidas Implementadas:

- Facultad del Emisor de diferir, acelerar o no habilitar determinados tramos de colocación
- Divulgación clara de las condiciones de cada tramo mediante Avisos de Tramo de Negociación.

3. Riesgo de iliquidez de los tokens en el mercado secundario

Identificación: Una vez habilitada la negociación secundaria, puede existir limitada liquidez para los tokens debido a concentración de tenedores o baja rotación.

Impacto Potencial: Dificultad para que los inversionistas liquiden su posición antes del vencimiento, sin afectar el desempeño del proyecto.

Estrategia de Mitigación: Transparencia informativa y estructura clara de derechos económicos.

Medidas Implementadas:

- Publicación periódica de información relevante del proyecto.
- Negociación a través de plataformas autorizadas conforme a la LEAD.

4. Riesgo de subordinación frente a financiamiento institucional

Identificación: El proyecto contempla la eventual contratación de financiamiento bancario, el cual podría gozar de prelación sobre ciertos activos del proyecto.

Impacto Potencial: Prioridad de pago del financiamiento institucional frente a otros flujos del proyecto.

Estrategia de Mitigación: Revelación expresa de la estructura de financiamiento híbrida y de la prelación aplicable.

Medidas Implementadas:

- Disclosure claro en el DIR sobre la posible constitución de gravámenes.
- Compromiso de notificación a los tokenholders ante la contratación de financiamiento institucional.

5. Riesgo de Cambios en el Mercado Inmobiliario

Identificación: Fluctuaciones en el mercado inmobiliario, como cambios en precios de viviendas o baja demanda, pueden afectar la rentabilidad del proyecto.

Impacto Potencial: Reducción de ingresos y afectación de la rentabilidad general del proyecto.

Estrategia de Mitigación: Diversificar las estrategias comerciales y mantener flexibilidad en la estructura de precios.

Medidas Implementadas:

- Ajuste de precios según las condiciones del mercado.
- Ofrecimiento de opciones de personalización para atraer a distintos tipos de compradores.

6. Riesgo de operativo en la administración de la oferta

Identificación: Errores operativos en la gestión de la emisión, custodia o liquidación de pagos podrían afectar la experiencia del inversionista.

Impacto Potencial: Retrasos administrativos o inconsistencias operativas.

Estrategia de Mitigación: Uso de plataformas tecnológicas especializadas y supervisadas.

Medidas Implementadas:

- Gestión de la emisión a través de un PSAD autorizado.
- Controles operativos y trazabilidad digital de las operaciones.

7. Riesgo de Incumplimiento Legal

Identificación: El incumplimiento de leyes y regulaciones locales podría generar sanciones legales y retrasos en el proyecto.

Impacto Potencial: Multas, sanciones y retrasos en la ejecución del proyecto.

Estrategia de Mitigación: Contar con asesoría legal constante y mantenerse actualizado sobre las normativas aplicables.

Medidas Implementadas:

- Revisiones legales periódicas.
- Asegurar el cumplimiento de todas las normativas aplicables.

8. Riesgo de Fraudes Internos

Identificación: Existe la posibilidad de fraude por parte de empleados o directivos.

Impacto Potencial: Pérdidas financieras y daño a la reputación de la empresa.

Estrategia de Mitigación: Implementar controles internos sólidos y auditorías periódicas.

Medidas Implementadas:

- Establecimiento de mecanismos de control financiero.
- Supervisión externa de los procesos administrativos.

9. Riesgo de Dependencia Tecnológica

Identificación: Fallos tecnológicos pueden impactar la gestión administrativa y la comercialización de los apartamentos.

Impacto Potencial: Interrupciones operativas y pérdida de datos críticos.

Estrategia de Mitigación: Implementar sistemas de respaldo y planes de recuperación tecnológica.

Medidas Implementadas:

- Sistemas de respaldo en la nube.
- Actualizaciones periódicas y planes de contingencia.

Riesgos asociados a los Activos Digitales**1. Riesgo de Volatilidad**

Identificación: El valor de los activos digitales puede experimentar variaciones derivadas de condiciones de mercado, percepción de los inversionistas y niveles de liquidez, independientemente del desempeño subyacente del proyecto.

Impacto Potencial: Fluctuaciones en el precio de negociación de los tokens en el mercado secundario, que podrían diferir del valor económico esperado por los inversionistas.

Estrategia de Mitigación: Estructuración de los tokens con derechos económicos y crediticios (según aplique) claramente definidos y vinculados al desempeño real del proyecto.

Medidas Implementadas:

- Definición expresa de la naturaleza económica de cada token (deuda e ingresos) en el DIR.
- Divulgación periódica de información relevante para facilitar una adecuada

valoración por parte del mercado.

2. Riesgo de Seguridad tecnológica y ciberseguridad

Identificación: Los activos digitales están expuestos a riesgos inherentes a sistemas informáticos, incluyendo accesos no autorizados, fallos de seguridad o ataques cibernéticos.

Impacto Potencial: Pérdida, alteración o indisponibilidad de tokens o información asociada, con impacto reputacional y operativo.

Estrategia de Mitigación: Uso de infraestructura tecnológica especializada y protocolos de seguridad robustos.

Medidas Implementadas:

- Gestión de la emisión y custodia a través de un PSAD autorizado.
- Implementación de controles de seguridad, monitoreo continuo y auditorías tecnológicas periódicas.

3. Riesgo de Fraude y uso indebido de los activos digitales

Identificación: Existe la posibilidad de fraudes en la emisión, distribución o comercialización de los activos digitales.

Impacto Potencial: Pérdidas económicas y daño a la reputación del emisor y del proyecto Casa 725

Estrategia de Mitigación: Implementar verificaciones estrictas de identidad y monitoreo continuo de transacciones.

Medidas Implementadas:

- Procesos KYC (Conoce a tu Cliente) y AML (Anti-Lavado de Dinero).
- Supervisión constante de las transacciones de los tokens \$C725-D y \$C725-I.

4. Riesgo de Liquidez

Identificación: La negociación de los tokens en el mercado secundario puede presentar niveles limitados de liquidez, especialmente en determinados periodos.

Impacto Potencial: Dificultad para que los inversionistas vendan sus tokens en el momento o al precio deseado.

Estrategia de Mitigación: Transparencia informativa y habilitación de negociación en plataformas autorizadas.

Medidas Implementadas:

- Disponibilidad de negociación secundaria conforme a la LEAD.
- Divulgación clara de que la liquidez no está garantizada.

5. Riesgo de Pérdida de Claves Privadas

Identificación: La pérdida, robo o compromiso de credenciales de acceso o claves asociadas a los tokens puede impedir al inversionista ejercer sus derechos.

Impacto Potencial: Inaccesibilidad a los activos digitales, sin posibilidad de recuperación por parte del Emisor.

Estrategia de Mitigación: Ofrecer soluciones de custodia segura y recuperación de acceso.

Medidas Implementadas:

- Servicios de custodia segura proporcionados por Pulpo Fintech.
- Educación sobre el manejo adecuado de billeteras digitales y claves privadas.

6. Riesgo de Incompatibilidad o limitaciones tecnológicas

Identificación: Los tokens podrían no ser compatibles con determinadas plataformas, billeteras o infraestructuras externas.

Impacto Potencial: Restricciones en la transferencia o negociación de los activos digitales.

Estrategia de Mitigación: Uso de estándares tecnológicos reconocidos.

Medidas Implementadas:

- Emisión sobre infraestructura blockchain ampliamente utilizada.
- Pruebas técnicas previas a la habilitación de la negociación.

7. Riesgo Regulatorio

Identificación: Cambios en las regulaciones pueden afectar la emisión, comercialización y distribución de los tokens \$C725-D y \$C725-I.

Impacto Potencial: Restricciones legales que limiten la operación del proyecto o el acceso de inversionistas.

Estrategia de Mitigación: Mantener una vigilancia regulatoria constante y ajustar la estructura conforme a cambios normativos.

Medidas Implementadas:

- Monitoreo legal continuo de normativas aplicables en El Salvador.
- Adaptación de operaciones a los cambios regulatorios.

8. Riesgo de adopción y entendimiento de mercado

Identificación: La adopción de activos digitales puede verse limitada por desconocimiento o reticencia de ciertos segmentos del mercado.

Impacto Potencial: Menor demanda o menor volumen de negociación de los tokens.

Estrategia de Mitigación: Comunicación clara y diferenciada sobre el funcionamiento y riesgos de los tokens.

Medidas Implementadas:

- Programas educativos y campañas informativas sobre la tokenización del proyecto.
- Estrategias de comunicación enfocadas en inversionistas tradicionales y digitales.

9. Riesgo de Percepción Negativa

Identificación: La percepción negativa de los activos digitales podría afectar la confianza en la emisión de los tokens \$C725-D y \$C725-I.

Impacto Potencial: Desconfianza en la oferta y menor participación de inversionistas.

Estrategia de Mitigación: Implementar estrategias de comunicación efectivas y reforzar la transparencia del proyecto.

Medidas Implementadas:

- Campañas de relaciones públicas para mejorar la percepción de la emisión.
- Estrategias de marketing enfocadas en la confianza y respaldo del proyecto.

10. Riesgo de Dependencia de Terceros

Identificación: La operación de los tokens depende de proveedores tecnológicos y de servicios especializados.

Impacto Potencial: Interrupciones en la operación o limitaciones en la gestión de los tokens \$C725-D y \$C725-I.

Estrategia de Mitigación: Diversificación de proveedores y desarrollo de planes de contingencia.

Medidas Implementadas:

- Alianzas con múltiples PSADs para minimizar el riesgo de dependencia.
- Planes de contingencia para asegurar la continuidad operativa.

11. Riesgo de Interoperabilidad

Identificación: Los activos digitales pueden enfrentar dificultades al integrarse con otras plataformas y sistemas financieros tradicionales.

Impacto Potencial: Restricciones en la movilidad o uso de los tokens fuera del ecosistema autorizado.

Estrategia de Mitigación: Utilizar estándares reconocidos de blockchain para maximizar la compatibilidad.

Medidas Implementadas:

- Implementación del estándar ERC-3643 para interoperabilidad en Polygon.
- Pruebas periódicas de integración con diferentes plataformas de inversión.

12. Riesgo de Manipulación del Mercado

Identificación: La negociación de los tokens podría verse afectada por prácticas de mercado no deseadas o concentraciones de negociación.

Impacto Potencial: Distorsiones en el precio de mercado y afectación a la confianza de los inversionistas.

Estrategia de Mitigación: Supervisión y transparencia en la negociación.

Medidas Implementadas:

- Monitoreo constante del mercado para detectar operaciones sospechosas.
- Colaboración con reguladores para prevenir manipulación de precios.

Riesgos asociados a la Ejecución del Proyecto

1. Riesgo de Falta de Diferenciación del Proyecto Frente a la Competencia

Identificación: Si el proyecto Casa 725 no presenta características distintivas respecto a otros proyectos en la misma zona, podría perder atractivo ante los compradores e inversionistas.

Impacto Potencial: Menor demanda y dificultades en la comercialización de las unidades habitacionales.

Estrategia de Mitigación: Desarrollar una propuesta de valor diferenciada que resalte atributos únicos del proyecto.

Medidas Implementadas:

- Estudios comparativos de mercado para ajustar la oferta y destacar los beneficios del proyecto Casa 725.
- Inclusión de amenidades exclusivas y diseño arquitectónico innovador.

2. Riesgo de Retrasos en la Comercialización

Identificación: Un plan de comercialización mal ejecutado podría retrasar la venta de las unidades y afectar la generación de ingresos proyectada.

Impacto Potencial: Desfase en el flujo de caja y dificultades para cumplir con los cronogramas financieros.

Estrategia de Mitigación: Establecer un plan detallado de ventas con hitos claros y monitoreo constante de su cumplimiento.

Medidas Implementadas:

- Implementación de un sistema de seguimiento de ventas con reportes periódicos.
- Estrategias de pre-venta para asegurar reservas de unidades antes de la construcción.

3. Riesgo de Incremento en los Costos Asociados a la construcción

Identificación: Variaciones en precios de materiales, mano de obra o servicios especializados podrían incrementar el costo total del proyecto respecto de lo inicialmente presupuestado.

Impacto Potencial: Presión sobre los márgenes del proyecto y necesidad de ajustes financieros.

Estrategia de Mitigación: Gestión activa de costos y contratación planificada de proveedores.

Medidas Implementadas:

- Presupuestos con márgenes de contingencia.
- Evaluación periódica de costos y ajustes operativos oportunos.

4. Riesgo de dependencia de permisos y autorizaciones

Identificación: La ejecución del proyecto está sujeta a la obtención y mantenimiento de permisos, licencias y autorizaciones administrativas.

Impacto Potencial: Retrasos en el inicio o continuación de la obra, o limitaciones en la comercialización de las unidades.

Estrategia de Mitigación: Gestión temprana y seguimiento permanente de trámites regulatorios.

Medidas Implementadas:

- Asesoría técnica y legal especializada en permisos y normativa urbanística.
- Coordinación continua con autoridades competentes.

5. Riesgo de absorción comercial inferior a la proyectada

Identificación: La velocidad de venta de las unidades podría ser menor a la estimada debido a condiciones de mercado o cambios en la demanda.

Impacto Potencial: Retraso en la recuperación de capital y en la generación de flujos del proyecto.

Estrategia de Mitigación: Flexibilidad en la estrategia comercial y segmentación de mercado.

Medidas Implementadas:

- Ajuste dinámico de estrategias de venta conforme al comportamiento del mercado.
- Diversificación del perfil de compradores objetivo.

6. Riesgo de dependencia de terceros claves en la ejecución del proyecto

Identificación: El proyecto depende de contratistas, proveedores y asesores especializados para su correcta ejecución.

Impacto Potencial: Incumplimientos contractuales o fallas operativas de terceros podrían afectar el cronograma y la calidad del proyecto.

Estrategia de Mitigación: Selección cuidadosa de proveedores y supervisión contractual.

Medidas Implementadas:

- Contratos con cláusulas de desempeño y penalidades.
- Seguimiento técnico y administrativo de terceros relevantes.

7. Riesgo de eventos externos o de fuerza mayor

Identificación: Eventos fuera del control del Emisor, como condiciones climáticas adversas,

crisis económicas o situaciones extraordinarias, pueden afectar la ejecución del proyecto.

Impacto Potencial: Suspensión temporal de actividades, retrasos o ajustes operativos.

Estrategia de Mitigación: Planificación flexible y cobertura contractual cuando sea aplicable.

Medidas Implementadas:

- Incorporación de cláusulas de fuerza mayor en contratos relevantes
- Revisión periódica de escenarios de contingencia.

8. Riesgo de Trámite de Permiso de Construcción

Identificación: Al momento de presentación del presente Documento de Información Relevante, el permiso de construcción del proyecto Casa 725 se encuentra en trámite ante la autoridad competente, encontrándose pendiente de resolución final. La eventual no obtención del permiso, o un retraso significativo en su emisión, podría impedir o postergar el inicio de la fase de ejecución física de obra del proyecto.

Impacto Potencial: Retraso en el cronograma de construcción y comercialización del proyecto, con la consecuente postergación de los flujos proyectados de distribución a los tenedores de tokens \$C725-I, e impacto sobre los plazos de cumplimiento de obligaciones del Emisor.

Estrategia de Mitigación: Gestión activa y oportuna del trámite ante la autoridad competente, en coordinación con los profesionales responsables del expediente técnico, garantizando la atención inmediata de cualquier observación o requerimiento adicional que pudiera plantearse.

Medidas Implementadas:

- Presentación formal del expediente del permiso de construcción ante la autoridad competente a inicios de marzo de 2026.
- Compromiso expreso del Emisor de no habilitar la presente emisión para oferta pública en el mercado primario hasta tanto se haya obtenido el permiso de construcción debidamente emitido por la autoridad competente.
- Compromiso del Emisor de notificar al mercado, mediante hecho relevante, la obtención del permiso de construcción tan pronto sea emitido por la autoridad competente, adjuntando copia íntegra del mismo.

Riesgos asociados a la Tecnología utilizada

1. Riesgo de Fallos Técnicos

Identificación: La emisión, custodia y gestión de los tokens \$C725-D y \$C725-I dependen de infraestructura tecnológica basada en blockchain y de plataformas digitales especializadas, las cuales podrían experimentar fallos operativos o interrupciones.

Impacto Potencial: Suspensión temporal de operaciones, retrasos en la ejecución de transacciones o limitaciones en el acceso a la información por parte de los inversionistas.

Estrategia de Mitigación: Implementación de infraestructuras robustas y protocolos de contingencia.

Medidas Implementadas:

- Pruebas de estrés y simulaciones en la red blockchain antes del lanzamiento.
- Establecimiento de protocolos de recuperación ante fallas técnicas.

2. Riesgo de Vulnerabilidades de Seguridad

Identificación: Posibilidad de ataques cibernéticos que comprometan la seguridad de los tokens y la infraestructura digital.

Impacto Potencial: Pérdida de activos digitales y exposición de información confidencial.

Estrategia de Mitigación: Adopción de medidas avanzadas de seguridad y auditorías regulares.

Medidas Implementadas:

- Uso de cifrado de última generación y autenticación multifactor.
- Auditorías de seguridad externas periódicas.

3. Riesgo asociado a errores en contratos inteligentes

Identificación: Los contratos inteligentes que soportan la emisión podrían contener errores de programación o comportamientos no previstos.

Impacto Potencial: Ejecución incorrecta de determinadas funciones del token o limitaciones operativas hasta su corrección.

Estrategia de Mitigación: Revisión técnica y pruebas exhaustivas del código antes de su implementación.

Medidas Implementadas:

- Auditorías técnicas del código previo al despliegue.
- Pruebas funcionales en entornos controlados.

4. Riesgo de Compatibilidad

Identificación: Posibles dificultades en la integración de los activos digitales \$C725-D y \$C725-I con plataformas de negociación y gestión.

Impacto Potencial: Restricciones en la funcionalidad y operatividad del token en mercados digitales.

Estrategia de Mitigación: Realizar pruebas de integración y establecer alianzas con plataformas compatibles.

Medidas Implementadas:

- Pruebas exhaustivas de integración con la plataforma del PSAD.
- Trabajo con desarrolladores externos para garantizar compatibilidad.

5. Riesgo de Centralización

Identificación: Dependencia excesiva de un único proveedor tecnológico para la gestión de los tokens.

Impacto Potencial: Vulnerabilidad operativa si el proveedor presenta fallas o problemas financieros.

Estrategia de Mitigación: Diversificar proveedores y establecer mecanismos de respaldo.

Medidas Implementadas:

- Contratación de proveedores bajo estándares regulatorios.
- Creación de planes de respaldo en caso de contingencias.

6. Riesgo de Escalabilidad

Identificación: La blockchain utilizada podría experimentar congestión, afectando la velocidad de las transacciones.

Impacto Potencial: Retrasos en la ejecución de transacciones y posible afectación de la liquidez del token.

Estrategia de Mitigación: Implementar soluciones de escalabilidad dentro de la infraestructura tecnológica.

Medidas Implementadas:

- Uso de sidechains o mecanismos de optimización de red.
- Monitoreo continuo del rendimiento y tiempos de transacción.

7. Riesgo de Dependencia de Infraestructura

Identificación: Dependencia de servidores y plataformas digitales para la administración de los activos digitales \$C725-D y \$C725-I.

Impacto Potencial: Interrupciones en la operatividad en caso de fallas en la infraestructura tecnológica.

Estrategia de Mitigación: Contar con sistemas de respaldo y planes de recuperación tecnológica.

Medidas Implementadas:

- Implementación de servidores redundantes para continuidad operativa.
- Planes de recuperación ante desastres tecnológicos.

8. Riesgo de Privacidad

Identificación: Exposición de datos personales de inversionistas debido a fallos en la protección de la información.

Impacto Potencial: Riesgos de cumplimiento regulatorio y afectación de la confianza de los inversionistas.

Estrategia de Mitigación: Adopción de medidas avanzadas de privacidad y cumplimiento de normativas de protección de datos.

Medidas Implementadas:

- Integración de tecnologías de privacidad avanzadas
- Cumplimiento de regulaciones sobre protección de datos personales.

12. RESOLUCIÓN DE DISPUTAS**Arbitraje, Ley Aplicable y Jurisdicción a la que se someten las partes**

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

Todas las controversias, disputas o reclamaciones que surjan de o con relación a la presente emisión, incluyendo aquellas relacionadas con su interpretación, ejecución, validez o terminación, serán resueltas mediante arbitraje, de acuerdo con las normas y procedimientos establecidos por el Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador. Las partes se someten a la jurisdicción de la República de El Salvador. El laudo arbitral será final y vinculante para las partes involucradas.

13. TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

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

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

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

14. RÉGIMEN TRIBUTARIO

Régimen Tributario

En ninguna circunstancia el Emisor será responsable de ningún impuesto u obligación tributaria de los inversionistas. La emisión estará sujeta a las disposiciones fiscales que se encuentren reguladas dentro del marco legal que ampara a los Proveedores de Servicios de Activos Digitales, así como a los Emisores y Emisiones de Activos Digitales vigentes en la República de El Salvador. De acuerdo con el artículo 36 de la Ley de Emisión de Activos Digitales, la emisión se beneficia de importantes beneficios fiscales que mejoran el atractivo de nuestras ofertas de activos digitales. Estos beneficios incluyen:

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

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

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

DESCARGO DE RESPONSABILIDAD

Este Documento de Información Relevante (DIR), tal como es publicado por el Emisor, se proporciona únicamente con fines informativos y no constituye una oferta ni una solicitud para la compra o venta de activos digitales o productos de inversión relacionados ("Productos de Inversión"). No debe interpretarse como asesoramiento de inversión, legal, contable o fiscal, ni

como una indicación de que algún Producto de Inversión sea adecuado o apropiado para sus objetivos de inversión, situación financiera o necesidades específicas. Tampoco representa una recomendación personalizada. Este Documento no pretende identificar o destacar todos los riesgos o factores importantes que puedan estar asociados con los Productos de Inversión. Si tiene dudas sobre cualquier información relacionada con un Producto de Inversión, se recomienda que consulte a sus propios asesores financieros, legales y/o fiscales.

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

15. CANALES DE COMUNICACIÓN

Para cualquier duda, consulta, información adicional o cualquier notificación sobre el presente Documento de Información Relevante señalo como canal de comunicación la dirección de correo electrónico hablemos@proyectosdevida.com; así como el número de teléfono +503 2209-8500, y la siguiente dirección Edificio Centro de Negocios Kinetika, nivel 7, Santa Tecla, La Libertad Este, La Libertad. Asimismo, comisiono para oír notificaciones o recibir cualquier documento que deba de entregarse a la siguiente persona: José Miguel Marroquín Cueva

16. ANEXOS

Anexo I – Contrato de Reconocimiento de Deuda.

Anexo II – Contrato de Cesión de Derechos Económicos

Anexo III – Constancia de Representación Legal

Anexo IV– Contrato de Servicios de Activos Digitales para la Tokenización, Estructuración y Administración

Anexo V– Contrato de Prestación de Servicios de Activos Digitales Sobre Uso de Tecnología

Anexo VI- Contrato de Servicios de Certificación de Emisión de Activos Digitales

Anexo VII – Declaraciones Juradas

Anexo VIII – Informe del Certificador

Anexo IX – Políticas de Contratación

Anexo X- Estados Financieros

Anexo XI- Protocolo del Emisor para abordar Conflictos de Interés

Anexo XII – Certificación extractada del inmueble

Anexo XIII – Proyecciones Financieras

Anexo XIV- POLÍTICAS DEL PSAD