



San Salvador, El Salvador, 22 de abril de 2026

Señores

Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD)

Presente.

ASUNTO: Comunicación Trimestral 002 – Emisión \$CEDRO1

De mi consideración:

FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. ("Fintech Américas" o el "Administrador"), en su calidad de Administrador de la Emisión \$CEDRO1, conforme a la normativa aplicable y al Documento de Información Relevante de la emisión (el "DIR"), emite la presente comunicación trimestral, la cual será igualmente publicada en la plataforma correspondiente, de conformidad con el marco regulatorio vigente y el DIR.

1. **Documentación revisada.** El Administrador certifica haber tenido a la vista y revisado todos los documentos que, de conformidad con el DIR, eran obligación del Emisor proporcionar al Administrador para este período de reporte.
2. **Certificaciones trimestrales y NAV.** El Administrador recibió y adjunta a esta comunicación las certificaciones trimestrales correspondientes sobre la sociedad emisora y sobre la emisión de tokens, incluyendo la información necesaria para el cálculo del Valor Neto de los Activos (NAV). Asimismo, el Administrador hace constar que cuenta con toda la información necesaria para efectuar dicho cálculo, el cual se entregará a más tardar dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes al cierre del trimestre. *Anexos: (i) EEFF a 31 de diciembre 2025; (ii) Acta Junta Comité 13-04-2026; (iii) Estado de cuenta – Reserva Operativa;*
3. **Fondo de Reserva Operativa.** Se comprobó el mantenimiento del Fondo de Reserva Operativa, con base en el estado de cuenta bancaria correspondiente, el cual respalda la existencia y suficiencia del fondo conforme al DIR.
4. **Comité General de Supervisión y Control del Portafolio.** Se nos reportó la celebración de la reunión trimestral del Comité General de Supervisión y Control del Portafolio, en la cual se informó, entre otros puntos, sobre: (i) la actualización del banco de tierras y sus movimientos; (ii) el reporte del portafolio de inversión; y (iii) la aprobación de los informes de los Subcomités de Riesgos y de Cumplimiento.
5. **Certificación de cumplimiento.** En consecuencia, el Administrador certifica que, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa aplicable y en el DIR, se ha cumplido con todas las obligaciones de información y reporte de forma trimestral y deberán publicarse a más tardar el 30 de abril del ejercicio inmediato siguiente, o dentro de los plazos previstos en los artículos 283 y 284 del Código de Comercio, en caso de resultar aplicables.

En este momento, y de conformidad con las condiciones previstas en el DIR, no hay información adicional que incorporar. Quedamos a disposición para ampliar cualquier información que sea requerida por esa Comisión.



Sin otro particular, me suscribo de ustedes.

Atentamente,

JESSICA ANDREA ARDÓN LÓPEZ

ADMINISTRADOR ÚNICO PROPIETARIO

FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. – Administrador de la Emisión \$CEDRO1



INVERSIONES EL CEDRO, S.A. DE C.V.

Compañía con sede en la República de El Salvador

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Inversiones El Cedro, S.A. de C.V.
(Compañía Salvadoreña con sede en la República de El Salvador)
Índice de los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

	Página
Opinión del auditor independiente	1 - 3
Estados Financieros	
Balance General	4
Estado de Resultados	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 23

Informe de Auditoría emitido por Auditor Independiente

A los Accionistas de
Inversiones El Cedro, S.A. de C.V.

REF-09-3526

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de la Compañía Inversiones El Cedro, S.A. de C.V., que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el estado de resultado, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA).

Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética establecidos en el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, Edición 2018, publicado por la Federación Internacional de Contadores en diciembre 2019 y adoptado en el Salvador; y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis - Transacciones entre compañías relacionadas

Inversiones El Cedro, S.A. de C.V., es miembro de un grupo de compañías afiliadas y relacionadas que están bajo una misma dirección y control, y como se describe en la nota 8 a los estados financieros, existen transacciones y relaciones importantes con miembros del grupo.

Responsabilidad de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según

corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene intención de liquidar o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a. Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- b. Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- c. Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- d. Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e. Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad con relación a, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y nos hemos comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

San Salvador, 27 de marzo de 2026.



Integrity Auditing Group Ltda. de C.V.
Contadores Públicos
Registro Profesional 5437
Carlos Alexis Carpio Hernández
Registro Profesional 5204





Inversiones El Cedro, S.A. de C.V. (nota 1)
(Una compañía con sede en la República de El Salvador)
 Balance General al 31 de diciembre de 2025 y 2024 (nota 2)
 Presentado en dólares de los Estados Unidos de América (nota 3)

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	US\$ 38,775,040	494,537
Instrumentos financieros y otras cuentas por cobrar	7	51,875	12,316
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	1,129,387	1,430,593
Total activo corriente		39,956,302	1,937,446
Activo no corriente:			
Propiedad Planta y Equipo - neto	9	684	-
Activo Intangible / Moneda Virtual		32	-
Propiedades de inversión	10	-	7,114,114
Inversiones a Largo plazo	11	7,845,950	-
Otros activos	12	-	228,798
Activo por Impuesto diferido		34	-
Total activo		47,803,002	9,280,358
 <u>Pasivo y Patrimonio</u>			
Pasivo corriente:			
Cuentas y gastos acumulados por pagar	13	26,023	125,564
Total pasivo corriente		26,023	125,564
Pasivo no corriente:			
Otros pasivos a largo plazo		57	10,000
Préstamos no bancarios a largo plazo	14	2,695,926	2,695,926
Total pasivo		2,722,006	2,831,490
Patrimonio			
Capital social	15	450,000	450,000
Reserva legal		90,000	90,000
Resultados acumulados		37,055,996	1,389,822
Resultados por emisión \$Cedro1 - Tokenización		7,485,000	-
Efectos por adopción NIIF		-	4,519,046
Total del patrimonio		45,080,996	6,448,868
Total pasivo y patrimonio		US\$ 47,803,002	US\$ 9,280,358

Las notas a los estados financieros son parte integrante de éstos.



Inversiones El Cedro, S.A. de C.V. (nota 1)

(Una compañía con sede en la República de El Salvador)

Estado de Resultado para los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 (nota 2)

Presentado en dólares de los Estados Unidos de América (nota 3)

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos:			
Ingresos de operación	16	US\$ 32,490,481	US\$ 120,000
Menos:			
Costos			
Comisión por Venta		1,175,969	-
Menos:			
Gastos de operación			
Gastos de administración	17	342,103	44,091
Utilidad de operación		<u>30,972,409</u>	<u>75,909</u>
Menos:			
Gastos financieros		-	690
Mas:			
Otros ingresos	18	174,719	333,216
Utilidad antes de impuesto y reserva		<u>31,147,128</u>	<u>408,435</u>
Menos:			
Impuesto sobre la renta	19	-	128,103
Utilidad neta del ejercicio		<u>US\$ 31,147,128</u>	<u>US\$ 280,332</u>

Las notas a los estados financieros son parte integrante de éstos.



Inversiones El Cedro, S.A. de C.V. (nota 1)
 (Una compañía con sede en la República de El Salvador)
 Estado de Cambios en el Patrimonio para los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 (nota 2)
 Presentado en dólares de los Estados Unidos de América (nota 3)

Notas	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados	Efectos por adopción NIIF	Emission \$Cedro1 - Tokenización	Total patrimonio
Saldo al 01 de enero de 2024	15 US\$ 450,000 US\$	90,000 US\$	1,109,490 US\$	4,519,046 US\$	- US\$	US\$ 6,168,536
Utilidad del ejercicio	-	-	280,332	-	-	280,332
Saldo al 31 de diciembre de 2024	15 US\$ 450,000 US\$	90,000 US\$	1,389,822 US\$	4,519,046 US\$	- US\$	US\$ 6,448,868
Transferencia de superávit de revaluación a ganancias retenidas	-	-	4,519,046	(4,519,046)	-	-
Emisión de tokenización	-	-	-	-	7,485,000	7,485,000
Utilidad del ejercicio	-	-	31,147,128	-	-	31,147,128
Saldo al 31 de diciembre de 2025	15 US\$ 450,000 US\$	90,000 US\$	37,055,996 US\$	- US\$	7,485,000 US\$	US\$ 45,080,996

Las notas a los estados financieros son parte integrante de éstos.



Inversiones El Cedro, S.A. de C.V. (nota 1)
 (Una compañía con sede en la República de El Salvador)
 Estado de Flujo de Efectivo para los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 (nota 2)
 Presentado en dólares de los Estados Unidos de América (nota 3)

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Utilidad neta del ejercicio		US\$ 31,147,128	US\$ 280,332
C conciliación entre la utilidad neta del ejercicio y el efectivo neto (usado en) provisto por actividades de operación			
Depreciación de propiedad planta y equipo	9	20	-
Impuesto sobre la renta	19	-	128,103
Subtotales		<u>31,147,148</u>	<u>408,435</u>
Cambios en activos y pasivos netos:			
Aumento en Instrumentos financieros y otras cuentas por cobrar	7	(39,559)	(609)
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar a compañías relacionadas	8	301,206	(1,430,593)
Aumento en otros activos		(65)	-
(Disminución) aumento en cuentas y gastos acumulados por pagar		(99,542)	(223,201)
Aumento en otros pasivos a largo plazo		(9,943)	-
Efectivo neto antes de impuestos		<u>31,299,246</u>	<u>(1,245,968)</u>
Impuestos pagados	18	-	(163,203)
Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de operación		<u>31,299,246</u>	<u>(1,409,171)</u>
Flujos de efectivo en actividades de inversión:			
Venta de terreno		(7,845,950)	-
Adquisición de Activo Fijo	9	(704)	-
Aumento en proyectos en desarrollo	10	7,342,912	(55,410)
Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de inversión		<u>(503,742)</u>	<u>(55,410)</u>
Flujos de efectivo en actividades de Financiamiento			
Emisión Tokenización		7,485,000	-
		<u>7,485,000</u>	<u>-</u>
(Disminución) aumento neto en el efectivo		38,280,504	(1,464,581)
Efectivo al inicio del año		494,537	1,959,118
Efectivo al final del año		US\$ <u>38,775,040</u>	US\$ <u>494,537</u>

Las notas a los estados financieros son parte integrante de éstos.



Inversiones El Cedro, S.A. de C.V.
(Una compañía con sede en la República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América - nota 3)

1. Operaciones

Inversiones El Cedro, S.A. de C.V., del domicilio de San Salvador, fue constituida el 30 de mayo de 2003 como una Sociedad Anónima de Capital Variable. Fue inscrita en el Registro de Comercio al número veintinueve, folios ciento setenta y tres y siguientes del libro un mil ochocientos quince del Registro de Sociedades, el tres de junio de dos mil tres. La finalidad social es la de ejercer la actividad de compra y venta de inmuebles de naturaleza urbana y rústica.

En fecha 10 de enero de 2013, en sesión de Junta General Extraordinaria número 12, se acordó modificar el Pacto Social para adecuarlo a las exigencias vigentes establecidas en el Código de Comercio, habiéndose inscrito en el Registro de Comercio bajo el número 79 del libro 3165 del Registro de Sociedades en fecha 11 de octubre de 2013. Entre los cambios efectuados se encuentra el de la modificación de la finalidad social y se establece que la sociedad tiene por objeto principal dedicarse por cuenta propia o de terceros a la producción agrícola, así como la explotación de predios rurales propios y/o arrendados.

En fecha 17 de julio de 2025, la sociedad Inversiones El Cedro, S.A. de C.V. presentó ante la Comisión Nacional de Activos Digitales la solicitud de inscripción en el Registro de Emisores, la cual fue aprobada, otorgando los asientos registrales No. EAD-0017 como Emisor de Activos Digitales.

Sus oficinas administrativas están ubicadas en el Paseo General Escalón, Centro Comercial Villas Españolas, Edificio C, Locales C-14 y 15, Colonia Escalón, San Salvador.

2. Declaración de cumplimiento y bases de preparación

2.1 Declaración de cumplimiento

Inversiones El Cedro, S.A de C.V., ha preparado sus estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PyMES), aprobada por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría. Los estados financieros preparados por la administración son los siguientes:

- a) Balance General al 31 de diciembre 2025 y 2024.
- b) Estado de Resultados para los años terminados al 31 de diciembre 2025 y 2024.
- c) Estado de Cambios en el Patrimonio para los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- d) Estado de Flujos de Efectivo para los años terminados al 31 de diciembre 2025 y 2024.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros y sus notas han sido preparados sobre la base de acumulación o devengo, es decir que los registros son contabilizados cuando ocurren los eventos, y no solamente cuando se recibe o paga dinero u otro equivalente de efectivo, excepto la información presentada en el flujo de efectivo.



Inversiones El Cedro, S.A. de C.V.
(Una compañía con sede en la República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América - nota 3)

2.3 Ejercicio social

El ejercicio social y económico de la compañía, es del uno de enero al treinta y uno de diciembre de cada año.

2.4 Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros requiere que la administración de la compañía realice estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas contables, los importes registrados de activos, pasivos, ingresos y gastos, así como la divulgación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Aunque estos estimados y supuestos se basan en el mejor criterio de la administración a la fecha de los estados financieros, los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

Dichas estimaciones y supuestos son revisados continuamente, y sus cambios son registrados en el período en el cual el estimado contable es revisado y en los futuros períodos que afecta. Los estimados contables significativos incluidos en los estados financieros son los siguientes:

- Estimación para cuentas incobrables.
- Estimación de las vidas útiles de la propiedad, planta y equipo.

2.5 Importancia relativa y agrupación de datos

Las partidas que poseen importancia relativa han sido presentadas en los estados financieros por separado, y partidas de importes no significativos agrupadas con otras de similar naturaleza o función.

3. Unidad monetaria

Con la entrada en vigencia de la Ley de Integración Monetaria, a partir del 1 de enero de 2001, se establece que, a partir de la fecha de su vigencia el cambio entre el colón salvadoreño y el dólar de los Estados Unidos de América es fijo a una tasa de ¢ 8.75 por US\$ 1, dando curso legal irrestricto con poder liberatorio ilimitado para el pago de obligaciones del dólar americano en todo el territorio nacional y autorizando a todos los comerciantes obligados a llevar contabilidad, a efectuar sus registros contables en colones salvadoreños o dólares de los Estados Unidos de América.

Los libros de Inversiones El Cedro, S.A. de C.V., se llevan en dólares de los Estados Unidos de América, representados con el símbolo US\$, en los estados financieros adjuntos.



Inversiones El Cedro, S.A. de C.V.
(Una compañía con sede en la República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América - nota 3)

4. Políticas contables

A continuación, se resumen las políticas contables más importantes adoptadas por la compañía, para el registro de las operaciones y preparación de los estados financieros.

4.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo están representados por el dinero en efectivo, depósitos a la vista en bancos e instituciones financieras y las inversiones a corto plazo altamente líquidas, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres meses a la fecha del balance. Estos activos financieros están valuados al valor razonable con cambios en resultados a la fecha del balance, sin deducir los costos de transacción en que se pueda incurrir en su venta o disposición.

4.2 Instrumentos financieros y otras cuentas por cobrar

a) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar simultáneamente a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o instrumento de patrimonio en otra entidad.

La compañía aplica lo establecido en la Sección 11 Instrumentos Financieros Básicos de la NIIF para las PyMES para contabilizar todos sus instrumentos financieros.

Los instrumentos financieros básicos incluidos en los estados financieros son los siguientes:

- Efectivo y equivalentes (incluyendo depósitos bancarios).
- Instrumentos financieros y otras cuentas por cobrar.
- Cuentas y documentos por pagar.
- Cuentas por pagar al sistema financiero.

b) Otras cuentas por cobrar

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar que no tienen intereses, se valúan a su costo de realización. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Las cuentas por cobrar incluyen todos aquellos importes devengados y no percibidos; es decir, ingresos facturados a clientes y que a una fecha determinada se encuentren pendientes de cobro, así como los importes relativos a los devengos no facturados.

Cuando se presentan saldos acreedores en las cuentas por cobrar a favor de los clientes, se reclasifican a un pasivo de corto plazo.



Inversiones El Cedro, S.A. de C.V.
(Una compañía con sede en la República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América - nota 3)

Si la cobrabilidad de un importe ya reconocido como un ingreso de actividades ordinarias de un contrato deja de ser probable, la entidad reconoce el importe incobrable como un gasto y no como un ajuste del importe de ingresos de actividades ordinarias del contrato.

Si el acuerdo constituye una transacción de financiación, la compañía mide el activo financiero al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado o en su defecto a la tasa incremental de los préstamos que estén disponibles.

4.3 Partes relacionadas

Una parte relacionada es una persona o entidad que está relacionada con la entidad que prepara sus estados financieros (la entidad que informa):

- a. Una persona, o un familiar cercano a esa persona, está relacionada con una entidad que informa si esa persona:
 - i. Es un miembro del personal clave de la gerencia de la entidad que informa o de una controladora de la entidad que informa;
 - ii. Ejerce control o control conjunto sobre la entidad que informa; o
 - iii. Ejerce influencia significativa sobre la entidad que informa.
- b. Una entidad está relacionada con una entidad que informa si le son aplicables cualquiera de las condiciones siguientes:
 - i. La entidad y la entidad que informa son miembros del mismo grupo (lo cual significa que cada controladora, subsidiaria u otra subsidiaria de la misma controladora son partes relacionadas entre sí).
 - ii. Una entidad es una asociada o un negocio conjunto de la otra entidad (o una asociada o negocio conjunto de un miembro de un grupo del que la otra entidad es miembro).
 - iii. Ambas entidades son negocios conjuntos de la misma tercera parte.
 - iv. Una entidad es un negocio conjunto de una tercera entidad, y la otra entidad es una asociada de la tercera entidad.
 - v. La entidad es un plan de beneficios post-empleo para los trabajadores de la entidad que informa o de una entidad que sea parte relacionada de ésta. Si la propia entidad que informa es un plan, los empleadores patrocinadores también son parte relacionada de la entidad que informa.
 - vi. La entidad está controlada o controlada conjuntamente por una persona identificada en (a).
 - vii. La entidad o cualquier miembro de un grupo del cual es parte proporciona los servicios del personal clave de la gerencia a la entidad que informa o a la controladora de entidad que informa.
 - viii. Una persona identificada en (a)(ii) tiene influencia significativa sobre la entidad o es un miembro del personal clave de la gerencia de la entidad (o de una controladora de la entidad).

Al considerar cada posible relación entre partes relacionadas, una entidad evaluará la esencia de la relación, y no solamente su forma legal.



Inversiones El Cedro, S.A. de C.V.
(Una compañía con sede en la República de El Salvador)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América - nota 3)

4.4 Propiedades de inversión

Se consideran como propiedades de inversión los terrenos y edificios, juntos o separados, que la empresa adquiere para ganar rentas o plusvalías; y no se consideran inversión las propiedades que la empresa utiliza para el uso de la producción de bienes o servicios, para actividades administrativas o que se haya comprado para su venta en el curso ordinario de las operaciones.

La compañía mide las propiedades de inversión por su costo en el reconocimiento inicial. El costo de una propiedad de inversión comprende su precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible, tal como honorarios legales y de intermediación, impuestos por la transferencia de propiedad y otros costos de transacción.

Si el pago se aplaza más allá de los términos normales del crédito, el costo de la propiedad de inversión es el valor presente de todos los pagos futuros.

Posterior a su medición inicial, las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir de manera fiable sin costo y esfuerzo desproporcionado, se mide al valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable. El resto de las propiedades de inversión que no puedan medirse a su valor razonable, son medidas por el modelo de costo, es decir, el costo inicial menos su depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor de los activos.

En cada período sobre el que se informa que la compañía no pueda tener una medida fiable del valor razonable, se realiza una transferencia a la propiedad planta y equipo, por el valor en libros registrado a la fecha de la mencionada transferencia, y viceversa cuando estando como propiedad, planta y equipo ya tenga una medición fiable de valor razonable. De igual manera cuando la compañía deje de tener los bienes inmuebles para ganar rentas y plusvalías y los comience a tener para su uso en la operación generadora de ingresos deberá trasladarlos a la propiedad, planta y equipo porque ha dejado bajo esta figura de ser una propiedad de inversión.

Se da de baja a las propiedades de inversión (eliminada del balance general), cuando la empresa venda o entregue en arrendamiento financiero o cuando la propiedad quede permanentemente retirada de uso y no se esperen beneficios económicos futuros por su desapropiación.

Las ganancias o pérdidas resultantes del retiro o desapropiación de una propiedad de inversión serán reconocidas como ingresos o gastos extraordinarios del período en que ocurra.



Inversiones El Cedro, S.A. de C.V.
(Una compañía con sede en la República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América - nota 3)

4.5 Provisiones

Se considera como provisión, una obligación actual de cuantía y vencimiento incierto, surgida como consecuencia de un evento pasado; al vencimiento de la cual es probable que la entidad se desprenda de recursos que incorporen beneficios económicos para poder liquidarla, siempre que puedan ser estimados de forma fiable. Si la cuantía por pagar no puede ser estimada de forma fiable y la probabilidad de pago sea incierta, la cuantía no se tratará como una provisión sino como un pasivo contingente.

Se reconocerá la provisión como un pasivo en el estado de situación financiera y reconocerá el importe de la provisión como un gasto.

4.6 Préstamos por pagar

Los préstamos por pagar son reconocidos inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación. Después de su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

La porción corriente de los préstamos a largo plazo corresponde a los vencimientos de capital sobre un préstamo a largo plazo que se concretarán en el período de doce meses.

Los gastos por concepto de intereses, comisiones, y otros gastos financieros relacionados con los préstamos vigentes durante el período, son registrados con cargo a los resultados del año.

4.7 Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos de actividades ordinarias estarán constituidos por las entradas brutas de beneficios económicos recibidos y por recibir por parte de la entidad por su cuenta propia, excluyendo los importes por cuenta de terceras partes como impuestos.

Se reconocen de acuerdo con el valor de la contrapartida recibida. Los ingresos se reconocen sobre la base del devengo, es decir, se registran cuando se devengan, aunque no se hayan percibido.

Los ingresos provenientes de las actividades ordinarias se medirán al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir teniendo en cuenta los importes de descuento y rebajas.

4.8 Reconocimiento de costos y gastos.

Se reconoce un gasto en el estado de resultados cuando haya surgido un decremento en los beneficios económicos futuros, relacionados con un decremento en un activo o en un incremento en un pasivo que pueda medirse con fiabilidad.

Los costos y gastos atribuibles a las operaciones se clasificarán y presentarán en el estado de resultado de acuerdo con la función y se reconocerán sobre la base de acumulación (o devengo).



Inversiones El Cedro, S.A. de C.V.
(Una compañía con sede en la República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América - nota 3)

5. Impuestos y leyes vigentes

La compañía está sujeta principalmente a las siguientes leyes:

- a. Código Tributario y su reglamento de aplicación.
- b. Ley de Impuesto sobre la Renta y su reglamento de aplicación.
- c. Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios y su reglamento de aplicación.
- d. Ley de la Superintendencia de Obligaciones Mercantiles.
- e. Ley de Registro de Comercio.
- f. Ley General Tributaria Municipal.
- g. Ley del Seguro Social.
- h. Código de Comercio.
- i. Ley del Sistema de Ahorro para Pensiones.
- j. Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos.
- k. Ley de Emisión de Activos Digitales

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre se detallan a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Inversiones Temporales	US\$ 36,507,450	US\$ 461,800
Banco cuenta corriente	2,266,720	30,548
Banco cuenta de ahorro	770	2,089
Caja	100	100
	<u>US\$ 38,775,040</u>	<u>US\$ 494,537</u>

Las inversiones temporales al 31 de diciembre se detallan a continuación:

a) Certificados de Depósitos a plazo

Institución Financiera	Plazo	Tasa %	2025	2024
Sociedad de Ahorro y Crédito Credicomerc, S.A.	30 días	5.25	-	461,800
Banco Industrial El Salvador, S.A.	60 días	4.70%	5,020,342	-
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	90 días	6.10%	7,000,000	-
Banco Promerica, S.A.	180 días	6.00%	5,000,000	-
Total			17,020,342	461,800

Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América



Inversiones El Cedro, S.A. de C.V.
(Una compañía con sede en la República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América - nota 3)

- b) Fondos de inversión abiertos: Los fondos de inversión no tienen un plazo determinado, la tasa de rendimiento es variable a lo largo del tiempo de vigencia del mismo.

Institución Financiera	2025	2024
Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A.	730	-
Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A.	5,380,732	-
Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V.	4,002,295	-
Gestora de Fondos de Inversión Banagrícola, S.A.	10,103,351	-
Total	19,487,108	-

Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo.

7. Instrumentos financieros y otras cuentas por cobrar

Los instrumentos financieros y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre se detallan a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cuentas pendientes de aplicar	US\$ 29,491	US\$ 609
ISR por recuperar	21,977	100
Seguros anticipados	407	407
Cuentas por cobrar comerciales	-	11,200
	US\$ 51,875	US\$ 12,316

8. Cuentas por cobrar a partes relacionadas

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas al 31 de diciembre se detallan a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cuentas por cobrar		
Inversiones Turísticas Tasajera, S.A. de C.V.	US\$ 679,010	US\$ 839,801
Gems, S.A. de C.V.	450,377	590,792
	US\$ 1,129,387	US\$ 1,430,593

La compañía cuenta con dos líneas de crédito rotativo con las relacionadas GEMS, S.A. de C.V e Inversiones Turísticas Tasajera aprobada hasta por un monto de US\$ 950,000 y US\$ 850,000 respectivamente. La sociedad acreditada dispondrá del importe de este crédito mediante retiros parciales de acuerdo con sus necesidades y a la disponibilidad de recursos de GEMS e Inversiones Turísticas Tasajera; los retiros se documentan con pagarés u otro documento a opción de GEMS e Inversiones Turísticas Tasajera. El plazo de los créditos es por 3 años renovado según acuerdo de las partes. La tasa de interés la compañía se obliga a pagar sobre las sumas retiradas un interés nominal igual o mayor al interés de mercado.



Inversiones El Cedro, S.A. de C.V.
(Una compañía con sede en la República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América - nota 3)

9. Propiedad, Planta y Equipo - neto

El movimiento de la propiedad, planta y equipo al 31 de diciembre se detalla a continuación:

Detalle	Mobiliario y equipo de oficina	Total
Costo de adquisición:		
Saldo al 31 de diciembre de 2024	-	-
Adiciones	704	704
Saldo al 31 de diciembre de 2025	<u>704</u>	<u>704</u>
Depreciación acumulada:		
Saldo al 31 de diciembre de 2024	-	-
Cargo a gasto por depreciación del año	20	20
Saldo al 31 de diciembre de 2025	<u>20</u>	<u>20</u>
Valor en libros:		
Al 31 de diciembre de 2024	-	-
Al 31 de diciembre de 2025	<u>684</u>	<u>684</u>

10. Propiedad de inversión

Las propiedades de inversión al 31 de diciembre se detallan a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Terrenos rústicos (al costo)	US\$ -	US\$ 3,127,006
Cambios en el Valor Razonable	-	3,987,108
	<u>US\$ -</u>	<u>US\$ 7,114,114</u>

Con fecha 26 de agosto de 2025 se vendió por medio de Compraventa firmada ante los oficios de Notario Ruben Ernesto Rivas Escalante con numero de escritura 51 libro 10; de Compraventa de Inmueble situado en Ciudad Merliot entre Boulevard Merliot y Boulevard Moseñor Romero, Distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de la Libertad, acto celebrado entre la sociedad Inversiones El Cedro, S.A de C.V y la Sociedad Cumbres Capital, S.A de C.V.



Inversiones El Cedro, S.A. de C.V.
(Una compañía con sede en la República de El Salvador)
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
 (Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América - nota 3)

11. Inversiones a Largo Plazo

Las Inversiones a largo plazo al 31 de diciembre de 2025 se detalla a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Inversiones en Sociedades/ acciones Preferentes	US\$ 7,845,950	US\$ -
	<u>US\$ 7,845,950</u>	<u>US\$ -</u>

Inversión de Capital realizada en la Sociedad INVESTCAP, INC; mediante contratos de Participación de resultados firmados en fecha en fecha 21 de noviembre de 2025 y 23 de diciembre de 2025, dichos contratos establecen un retorno mínimo del 2% anual del capital aportado.

12. Otros activos

Los otros activos al 31 de diciembre 2024 ascienden a US\$ 228,798, obedecen a obras en proceso del proyecto en desarrollo "Diego de Holguín y Centro Comercial Diego"; en el cual la administración ha reconocido erogaciones relacionadas con la planificación y diseño de urbanización de propiedad ubicada en el Espino. En el año 2025 dicho saldo fue liquidado.

13. Cuentas y gastos acumulados por pagar

Las cuentas y gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre se detallan a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Provisiones	US\$ 21,797	US\$ -
Servicios Básicos	3,247	6,547
Beneficios a Empleados Por Pagar	451	-
Retenciones por pagar de ISR	355	33
Retenciones Legales	92	-
Proveedores y Acreedores Varios	81	1,157
ISR del ejercicio	-	117,827
	<u>US\$ 26,023</u>	<u>US\$ 125,564</u>



Inversiones El Cedro, S.A. de C.V.
(Una compañía con sede en la República de El Salvador)
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
 (Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América - nota 3)

14. Préstamos no bancarios a largo plazo

Los préstamos no bancarios a largo plazo al 31 de diciembre de 2025 y 2024, comprenden obligaciones adquiridas con otros acreedores relacionados (accionistas) por un monto de US\$ 2,695,926 para ambos periodos, esta obligación no genera intereses.

15. Patrimonio

Capital social

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el capital social total de la compañía es de US\$ 450,000 en ambos periodos; el cual se encuentra representado por 45,000 acciones comunes nominativas de US\$ 10 cada una.

Reserva legal

La compañía debe destinar anualmente un 7% de sus utilidades para constituir una reserva legal hasta llegar a un mínimo del 20% del capital social. Según el Código de Comercio, las dos terceras partes de esta reserva deberán tenerse disponibles o invertirse en valores mercantiles salvadoreños o centroamericanos de fácil realización; la otra tercera parte podrá invertirse de acuerdo con la finalidad de la compañía. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la reserva legal asciende a un valor de US\$ 90,000 en ambos periodos.

Resultados acumulados

Los resultados acumulados al 31 de diciembre se detallan a continuación:

Saldo al 01 de enero de 2024	US\$ 1,109,490
Utilidad del Ejercicio	280,332
Saldo al 31 de diciembre de 2024	1,389,822
Transferencia de superávit de revaluación a ganancias retenidas	4,519,046
Utilidad del Ejercicio	31,147,128
Saldo al 31 de diciembre de 2025	US\$ 37,055,996
RESULTADOS POR EMISION \$CEDRO1 - TOKENIZACION	
Emisión de TOKEN \$CEDRO1	US\$ 7,485,000



Inversiones El Cedro, S.A. de C.V.
(Una compañía con sede en la República de El Salvador)
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
 (Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América - nota 3)

Efectos por adopción NIIF

El efecto por adopción NIIF al 31 de diciembre, se encuentra integrado como se detalla a continuación:

Detalle de operación realizada		Saldos
Pérdida por eliminación de gastos de organización	US\$	(22,096)
Pérdida por eliminación de gastos de proyectos en desarrollo		(154,716)
Ganancia por valor razonable de propiedades de inversión		4,080,780
Ganancia por eliminación de pasivo (ganancia no realizada)		1,053,078
Capitalización de revalúo		(438,000)
Total al ejercicio 2024	US\$	<u>4,519,046</u>

16. Ingresos de operación

Durante el ejercicio 2025 y 2024 la compañía obtuvo ingresos, según el siguiente detalle:

		<u>2025</u>		<u>2024</u>
Arrendamiento de Bienes Inmuebles	US\$	120,000	US\$	120,000
Venta de Propiedad de Inversión - \$Cedro1		31,743,000		-
Rendimiento de fondo de inversión -portafolio \$Cedro1		212,378		-
Intereses Certificado de Deposito -portafolio \$Cedro1		379,085		-
Capitalización Intereses Bancarios - portafolio \$Cedro1		36,018		-
	US\$	<u>32,490,481</u>	US\$	<u>120,000</u>



Inversiones El Cedro, S.A. de C.V.
(Una compañía con sede en la República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América - nota 3)

17. Gastos de administración

Los gastos de administración al 31 de diciembre se detallan a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Operación		
Honorarios profesionales	US\$ 284,184	US\$ 13,350
Servicios básicos	22,973	-
Impuestos municipales	5,982	6,050
Vigilancia	4,252	4,357
Matricula y derecho de Registro	1,470	1,690
Mantenimiento Varios	77	-
Comisiones Varias	75	-
Depreciaciones y Amortizaciones	20	-
Papelería y Útiles	10	68
Pasajes, Transporte y Parqueo	7	1
Gastos No deducibles	-	18,575
	<u>US\$ 319,050</u>	<u>US\$ 44,091</u>
Tokenización		
Gastos de Estructuración	18,000	-
Honorarios profesionales	2,850	-
Gastos de Personal	1,194	-
Gastos Legales	500	-
Gastos de certificación	370	-
Papelería y Útiles	74	-
Gastos Bancarios	65	-
	<u>US\$ 23,053</u>	<u>US\$ -</u>
Total gastos de administración	<u>US\$ 342,103</u>	<u>US\$ 44,091</u>



Inversiones El Cedro, S.A. de C.V.
(Una compañía con sede en la República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América - nota 3)

18. Otros Ingresos

Los otros ingresos al 31 de diciembre se detallan a continuación:

		<u>2025</u>		<u>2024</u>
Intereses y comisiones sobre préstamos a relacionadas	US\$	90,196	US\$	26,630
Rendimientos en títulos valores		48,958		6,442
Intereses sobre depósitos bancarios		23,801		69,710
Otros ingresos		11,514		-
Comisiones		250		5,434
Desistimiento de compra de Inmueble		-		225,000
	US\$	<u>174,719</u>	US\$	<u>333,216</u>

Con fecha 5 de octubre de 2023, la compañía firmó contrato de promesa de compraventa (Arras) con el Sr. Daniel Ari Myers de nacionalidad estadounidense, pasaporte No. 034930187. La compra se realizaría bajo las siguientes condiciones: el bien US\$ 2,250,000.00, pagadero en 12 meses, para formalizar este contrato la Inversiones El Cedro recibe en concepto de Arras la cantidad de US\$ 225,000. Si se incumpliera el plazo de 12 meses el comprador perderá el cien por ciento de las Arras.

Con fecha 27 de agosto de 2024, Inversiones el Cedro recibe carta firmada por el Sr. Daniel Ari Myers desistiendo de la compra del inmueble por problemas de permisos de construcción por parte de la OPAMSS, lo llevó a la sociedad liquidar el pasivo y llevarlo a otros ingresos.

19. Impuesto sobre la renta corriente e impuesto sobre la renta a la distribución de utilidades

Impuesto sobre la renta corriente

El impuesto corriente es el impuesto por pagar sobre la renta para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha del balance, y cualquier ajuste de impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el impuesto sobre la renta se determinaba de la forma siguiente: (a) Los sujetos pasivos domiciliados en El Salvador, calculan su impuesto aplicando a su renta imponible la tasa del treinta por ciento (30%) ó (b) Los sujetos pasivos que hayan obtenido rentas gravadas menores o iguales a ciento cincuenta mil dólares (US\$ 150,000) aplican la tasa del veinticinco por ciento (25%).



Inversiones El Cedro, S.A. de C.V.
(Una compañía con sede en la República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América - nota 3)

Impuesto sobre la renta a la distribución de utilidades

Según Decreto Legislativo No. 957, publicado en el diario oficial No. 235, tomo No. 393, de fecha 15 de diciembre del año 2011, se estableció que las utilidades que se paguen o acrediten a partir del ejercicio 2012, que hubieren sido generadas a partir del ejercicio 2011, estarán sujetas al pago del cinco por ciento (5%) en concepto de Impuesto sobre la Renta a la distribución de utilidades.

Si quien recibe la utilidad es un sujeto domiciliado, constituido o ubicado en país, estado o territorio con régimen fiscales preferente, de baja o nula tributación o paraíso fiscal, se le aplicará la retención del 25% de Impuestos sobre la Renta, según lo establecido en el Artículo 158-A del Código Tributario.

La provisión para el impuesto sobre la renta al 31 de diciembre se calculó como se detalla a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Utilidad (pérdida) antes de reserva e impuesto	US\$ 31,147,128	US\$ 408,435
Menos:		
Ingresos no Gravables/Tokenización	(32,370,481)	-
Más:		
Gastos de Tokenización	23,053	-
Costos de Tokenización	1,175,969	-
Provisión de beneficios al personal	112	-
Gastos No deducibles	-	18,575
Perdida / renta imponible	(24,219)	427,010
Impuesto sobre la renta (30%)	-	128,103
Pago a cuenta	4,508	2,661
Impuesto Retenido 10%	8,624	7,615
Total impuesto (a devolver) por pagar sobre la renta	US\$ (13,132)	US\$ 117,827

El detallé de los impuestos pagados se presenta a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Impuesto sobre la renta por pagar/recuperar al 31 de diciembre	US\$ 117,827	US\$ 152,927
Más impuesto determinado del ejercicio	-	128,103
Menos impuesto sobre la renta por pagar al 31 de diciembre.	(13,132)	-
Impuestos pagados al 31 de diciembre	US\$ 130,959	US\$ 35,100



Inversiones El Cedro, S.A. de C.V.
(Una compañía con sede en la República de El Salvador)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América - nota 3)

20. Otra información por revelar- Tokenización

En fecha 17 de julio de 2025, la sociedad Inversiones El Cedro, S.A. de C.V. presentó ante la Comisión Nacional de Activos Digitales la solicitud de inscripción en el Registro de Emisores y la habilitación de la emisión pública del activo digital denominado "\$CEDRO1". Mediante resolución de fecha 24 de julio de 2025, bajo referencia No. CNAD-CD-307-2025, la Comisión resolvió habilitar la emisión, requiriendo el pago de la tasa de registro correspondiente, la cual fue cancelada el 30 de julio de 2025. En consecuencia, la Comisión Nacional de Activos Digitales otorgó a la sociedad los asientos registrales No. EAD-0017 como Emisor de Activos Digitales y No. AD-00020 para la emisión pública del activo digital "\$CEDRO1", de conformidad con la Ley de Emisión de Activos Digitales y el Reglamento de Registro de Emisores y Emisiones Públicas y Privadas.

21. Número de empleados

Al 31 de diciembre de 2024, la sociedad Inversiones El Cedro, S.A. de C.V. no contaba con empleados de forma permanente; no obstante, con fecha 1 de diciembre de 2025 se efectuó la contratación del primer empleado bajo condición de permanencia.

22. Aprobación de los estados financieros

Con fecha 23 de marzo de 2026, la administración de la compañía aprobó los estados financieros al 31 de diciembre de 2025.



Acta Número Dos. Trimestre octubre a diciembre 2025

En el Distrito de San Salvador, a las ocho horas treinta minutos del día trece de abril del año dos mil veintiséis, reunidos los miembros del Comité General de Supervisión y Control del Portafolio de Inversión de la sociedad INVERSIONES EL CEDRO, S.A. DE C.V., con quorum suficiente, estando presentes el Ingeniero Guillermo Miguel Saca Silhy, Presidente del Comité; Ing. Carlos Miguel Saca Silhy, Secretario; el Licenciado Oscar Guillermo Müller Saravia, el Ingeniero Pedro Antonio Juárez Oliva, y el Licenciado Francisco Adrián Martínez Villalobos; para celebrar sesión de Comité General de Supervisión y Control del Portafolio de Inversión, y se propone la siguiente agenda:

1. Verificación de Quorum
2. Estados Financieros Auditados
3. Portafolio de inversión
4. Aprobación de informe del subcomité de riesgos
5. Aprobación de informe del subcomité de cumplimiento

1. QUÓRUM

Constatado el quórum, el Presidente del comité declaró abierta la sesión.

2. ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

El Secretario presentó al Comité los Estados Financieros Auditados de Inversiones El Cedro, S.A. de C.V. correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado, Estado de Flujos de Efectivo y Estado de Cambios en el Patrimonio. Asimismo, se presentó la Certificación del Auditor Externo de fecha 28 de marzo de 2026, emitida por Integrity Auditing Group, Ltda. de C.V. (Crowe El Salvador), referencia CER-01-0526, en la cual se certifica que las cifras presentadas concuerdan con los registros contables de la entidad. Los miembros del Comité tomaron nota de dichos documentos.

3. PORTAFOLIO DE INVERSIÓN

El Comité procedió a revisar la composición y el desempeño del portafolio de inversión al cierre del período en revisión, correspondiente al trimestre octubre a diciembre de 2025. El valor total del portafolio ascendió a USD 38,633,943.50 al 31 de diciembre de 2025 mientras que el valor del activo neto es de \$38,619,055.14.

Linea	Monto
(+) Portafolio de Inversión	\$38,633,943.50
(+) Otros Activos	\$7,699.76
(-) Total Pasivos	\$22,588.12
Valor Neto del Portafolio	\$38,619,055.14

Los miembros del Comité examinaron la diversificación de activos entre depósitos bancarios y fondos de inversión abiertos, la posición de liquidez, y el cumplimiento de la política de inversión establecida en el DIR. El Comité constató que todos los instrumentos del portafolio mantienen calificaciones crediticias acordes con los estándares mínimos establecidos en la política de inversión.



Tipo	Monto	% de Portafolio de Inversión	Máximo Permitido
Cuentas Corrientes	\$2,127,223.04	5.51%	100.00%
Fondos de Inversión Abiertos	\$19,486,378.46	50.44%	100.00%
Depositos a Plazo	\$17,020,342.00	44.06%	90.00%
Total	\$38,633,943.50	100.00%	

4. APROBACIÓN DE INFORMES DEL SUBCOMITÉ DE RIESGOS

El Secretario procedió a dar lectura al informe emitido por el Subcomité de Riesgos, en el cual se presentaron las principales exposiciones del portafolio, indicadores de cumplimiento de límites de riesgo y calidad crediticia de contrapartes, y el análisis de eventos relevantes del trimestre octubre a diciembre de 2025. Se tuvo a la vista el Informe Trimestral del Subcomité de Riesgos con corte al 31 de diciembre de 2025. Luego de la deliberación respectiva, los miembros del Comité General acordaron por unanimidad aprobar dicho informe.

5. APROBACIÓN DE INFORME DEL SUBCOMITÉ DE CUMPLIMIENTO

Seguidamente, se presentó el informe del Subcomité de Cumplimiento, en el cual se constata la existencia de los siguientes documentos: autorización del CNAD, Documento de Información Relevante (DIR) \$CEDRO1, contratos de tokenización y de gestión de inversión, Estados Financieros Auditados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y la Certificación del Auditor Externo correspondiente, verificando su adecuada presentación y conformidad con las normas legales aplicables. Posterior al análisis respectivo, el Comité aprobó por unanimidad el informe presentado.

Ing. Guillermo Miguel Saca Silhy

Ing. Carlos Miguel Saca Silhy

Lic. César Guillermo Müller Saravia

Ing. Pedro Antonio Juárez Oliva

Lic. Francisco A. Martínez Villalobos

Fecha y hora: 10-abr-2026 08:24 AM
 Cliente: INVERSIONES EL CEDRO S.A DE C.V
 Cuenta: Cuenta corriente 2510167820 \$
 Tipo de movimiento: Todos los tipos
 Fecha desde: 01/10/2025
 Fecha hasta: 31/12/2025

Consulta de movimientos

Fecha	Descripción	Débito	Crédito	Saldo	Ref	Ref 2
06/10/2025	TRANSFER365 BEP SERVICIO ADMIN	\$4,500.00	\$0.00	\$140,954.81		0
07/10/2025	TRANSFER365 BEP REINTEGRO ANTI	\$707.96	\$0.00	\$140,246.85		0
07/10/2025	TRAN365RECH BANCO AT AC01- Nume	\$0.00	\$707.96	\$140,954.81		0
07/10/2025	TRANSFER365 BEP REINTEGRO ANTI	\$707.96	\$0.00	\$140,246.85		0
10/11/2025	TRANSFER365 BEP SERVICIO ADMIN	\$4,500.00	\$0.00	\$135,746.85		0
28/11/2025	ASESORIA LEGAL SUPERVISION Y C	\$360.00	\$0.00	\$135,386.85		0
28/11/2025	T365 a MARINA SILVA	\$270.00	\$0.00	\$135,116.85		0
28/11/2025	HONORARIOS PROFESIONALES POR S	\$720.00	\$0.00	\$134,396.85		0
28/11/2025	HONORARIOS PROFESIONALES POR S	\$360.00	\$0.00	\$134,036.85		0
28/11/2025	HONORARIOS PROFESIONALES POR S	\$270.00	\$0.00	\$133,766.85		0
28/11/2025	HONORARIOS PROFESIONALES POR S	\$180.00	\$0.00	\$133,586.85		0

Fecha y hora: 10-abr-2026 08:24 AM

Cliente: INVERSIONES EL CEDRO S.A DE C.V

Cuenta: Cuenta corriente 2510167820 \$

Tipo de movimiento: Todos los tipos

Fecha desde: 01/10/2025

Fecha hasta: 31/12/2025

Fecha	Descripción	Débito	Crédito	Saldo	Ref	Ref 2
28/11/2025	ASESORIA EN COMITE DE CUMPLIMI	\$360.00	\$0.00	\$133,226.85		0
30/11/2025	INTERESES	\$0.00	\$34.44	\$133,261.29		0
01/12/2025	CARGO A CTA PARA APERTURA DE C	\$250.00	\$0.00	\$133,011.29		0
05/12/2025	T365 a FINTECHAMERICAS, S	\$4,500.00	\$0.00	\$128,511.29		0
11/12/2025	AGUINALDO 2025	\$13.01	\$0.00	\$128,498.28		0
13/12/2025	SUELDO Q1 DICIEMBRE 2025	\$290.31	\$0.00	\$128,207.97		0
17/12/2025	T365 de INVERSIONES EL CEDRO, ABONADO POR: INVERSIONES EL CEDRO, REFERENCIA: 457334	\$0.00	\$250.00	\$128,457.97		0
18/12/2025	ASESORIA DE RIESGOS DE PORTAFO	\$180.00	\$0.00	\$128,277.97		0
26/12/2025	T365 de INVERSIONES EL CEDRO, ABONADO POR: INVERSIONES EL CEDRO, REFERENCIA: 840962	\$0.00	\$2,081,863.61	\$2,210,141.58		0
26/12/2025	TRASLADO DAV7820 A DAV9220	\$128,277.97	\$0.00	\$2,081,863.61	71366719	
26/12/2025	TRASLADO DAV9220 A DAV7820	\$0.00	\$235.87	\$2,082,099.48	71368318	

Fecha y hora: 10-abr-2026 08:24 AM

Cliente: INVERSIONES EL CEDRO S.A DE C.V

Cuenta: Cuenta corriente 2510167820 \$

Tipo de movimiento: Todos los tipos

Fecha desde: 01/10/2025

Fecha hasta: 31/12/2025

Fecha	Descripción	Débito	Crédito	Saldo	Ref	Ref 2
29/12/2 025	2DA QNA DICIEMBRE 2025	\$290.29	\$0.00	\$2,081,809.1 9		0
29/12/2 025	HONORARIOS DICIEMBRE 2025	\$45.00	\$0.00	\$2,081,764.1 9		0
29/12/2 025	HONORARIOS DICIEMBRE 2025	\$90.00	\$0.00	\$2,081,674.1 9		0
29/12/2 025	HONORARIOS DICIEMBRE 2025	\$180.00	\$0.00	\$2,081,494.1 9		0
29/12/2 025	HONORARIOS DICIEMBRE 2025	\$90.00	\$0.00	\$2,081,404.1 9		0
29/12/2 025	HONORARIOS DICIEMBRE 2025	\$90.00	\$0.00	\$2,081,314.1 9		0
29/12/2 025	T365 a INTEGRITY AUDITING	\$56.50	\$0.00	\$2,081,257.6 9		0
31/12/2 025	INTERESES	\$0.00	\$1,039.55	\$2,082,297.2 4		0

Fecha y hora: 10-abr-2026 08:25 AM

Cliente: INVERSIONES EL CEDRO S.A DE C.V

Cuenta: Cuenta corriente 2510169220 \$

Tipo de movimiento: Todos los tipos

Fecha desde: 01/10/2025

Fecha hasta: 31/12/2025

Consulta de movimientos

Fecha	Descripción	Débito	Crédito	Saldo	Ref	Ref 2
01/12/2 025	DEPOSITO 000000000	\$0.00	\$250.00	\$250.00		0
09/12/2 025	SOLICITUD DE CHEQUERA	\$12.50	\$0.00	\$237.50		0
09/12/2 025	SOLICITUD DE CHEQUERA	\$1.63	\$0.00	\$235.87		0
26/12/2 025	TRASLADO DAV7820 A DAV9220	\$0.00	\$128,277.97	\$128,513.84	71366719	
26/12/2 025	TRASLADO DAV9220 A DAV7820	\$235.87	\$0.00	\$128,277.97	71368318	

San Salvador, El Salvador, 17 de abril de 2026

Señores,

Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD)

Presente.

ASUNTO: Cálculo del NAV y Valor de Referencia del token \$CEDRO1 – Emisión \$CEDRO1

Por este medio, **FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. ("MONETAE")**, en su carácter de **Administrador de la Emisión** de la Oferta Pública del activo digital denominado **\$CEDRO1**, emitido por **INVERSIONES EL CEDRO, S.A. DE C.V. ("EL EMISOR")**, hace constar y certifica lo siguiente:

CONSIDERANDO:

- Que el activo digital **\$CEDRO1** fue debidamente autorizado por la **Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD)** en fecha **8 de agosto de 2025**, bajo número de registro **AD-00020**.
- Que **EL EMISOR** fue igualmente autorizado por la **CNAD** en fecha **8 de agosto de 2025**, bajo número de registro **EAD-0017**.
- Que, en el marco de la emisión de los tokens **\$CEDRO1**, se emitió un total de **1,000 tokens**, cada uno con un valor nominal de **US\$12,000.00**.
- Que la emisión inició su comercialización en fecha 25 de agosto de 2025, conforme lo establecido en el Aviso de Oferta Pública correspondiente.
- Que, según el **Documento de Información Relevante (DIR)** de la emisión, en el caso del trimestre fiscal concluido en diciembre, se establece un plazo adicional con el propósito de contar con los estados financieros auditados del Emisor previo al cálculo y publicación del NAV. En tal sentido, la certificación trimestral correspondiente al trimestre finalizado en diciembre, junto con los estados financieros auditados anuales y el cálculo del NAV, deberán publicarse a más tardar el 30 de abril del ejercicio inmediato siguiente, o dentro de los plazos previstos en los artículos 283 y 284 del Código de Comercio, en caso de resultar aplicables.
- Que, con fecha **14 de abril de 2026**, **MONETAE** recibió la información requerida por parte del **EMISOR** y procedió a publicarla en su plataforma de negociación para acceso del público en general.
- Que el **DIR** establece que, dentro de los **45 días calendario siguientes** a la recepción de dicha información, el **Administrador de la Emisión** deberá calcular el **Valor del Activo Neto (NAV)** y determinar el **Precio o Valor de Referencia por Token**, el cual debe publicarse el último día del segundo mes posterior al trimestre evaluado.
- Que el **DIR** define el **Valor del Activo Neto (NAV)** como el valor neto del portafolio, resultante de la diferencia entre el total de activos y el total de pasivos, dividido entre el número de tokens **\$CEDRO1** (1,000).
- Que, conforme al **DIR**, el **valor de referencia** de los tokens **\$CEDRO1** se fundamenta en el cálculo del NAV y debe interpretarse de acuerdo con los términos contractuales



aplicables a los derechos económicos de los tenedores de tokens, específicamente el **Rendimiento Preferente** y la **Comisión por Desempeño**.

- Que el DIR define **Rendimiento Preferente** como el derecho de los tenedores a recibir un rendimiento compuesto del **25.00% anual**, calculado mensualmente desde la fecha de colocación.
- Que el DIR define **Comisión por Desempeño** como el derecho del EMISOR a participar en los excedentes generados sobre el Rendimiento Preferente, recibiendo un **10.00%** de dichos excedentes.
- Que el DIR establece que dentro del Plazo de Explotación¹, no se realizará, en ninguna circunstancia, pago de rendimientos ni distribuciones durante el mismo. Por lo que, para efectos de la presente Certificación toda referencia a los rendimientos, comisiones o distribuciones son de carácter teórico y ejemplificativos.

CERTIFICA:

Que al **31 de diciembre de 2025**:

- Los **activos totales** del EMISOR relacionados al token **\$CEDRO1** ascienden a **US\$38,641,643.26**.
- El pasivo total relacionado a la emisión asciende a **US\$22,588.12**.
- En consecuencia, el **Valor del Activo Neto (NAV) total** es de **US\$38,619,055.14**.
- El **NAV por token**, obtenido al dividir el NAV total entre los **1,000 tokens** emitidos, es de **US\$38,619.06**.

Cálculo del NAV	
Cuentas Corrientes	\$2,127,223.04
Fondos de Inversión Abierto - Valor Cuota	\$19,486,378.46
Depósitos a Plazo	\$17,020,342.00
Otros Activos	\$7,699.76
Activos Totales	\$38,641,643.26
- Pasivos Totales	-\$22,588.12
Valor del Activo Neto (NAV)	\$38,619,055.14
NAV por Token	\$38,619.06

- Que, considerando el valor nominal de los tokens y el Rendimiento Preferente acumulado al **31 de diciembre de 2025**, este asciende a **US\$12,984,691.45**.

¹ Plazo de 18 meses, contados a partir de la habilitación de la emisión, durante el cual el Emisor deberá proceder con la venta y/o explotación comercial activa de los terrenos que conforman el banco de tierras, conforme a lo descrito en el presente DIR. Las rentas obtenidas y los ingresos generados durante este periodo constituirán el Portafolio de Inversión. Las rentas, ingresos y flujos provenientes de la explotación comercial del banco de tierras realizados fuera de este plazo serán distribuidos trimestralmente entre los inversionistas



monetae

Cálculo de la Comisión por Desempeño

NAV del Portafolio	\$38,619,055.14
- Rendimiento Preferente Tokenholders \$CEDRO1	-\$12,984,691.45
Excedentes sobre Rendimiento Preferente	\$25,634,363.69
Comisión por Desempeño (10%)	\$2,563,436.37

- Que, deducida la Comisión por Desempeño, el **valor de referencia total** de los tokens \$CEDRO1 es de **US\$36,055,618.77**.
- Por ende, el **valor de referencia por token** asciende a **US\$36,055.62**.

Cálculo del Valor de Referencia de \$CEDRO1

Valor del Activo Neto (NAV)	\$38,619,055.14
- Comisión por Desempeño	-\$2,563,436.37
NAV Tokens \$CEDRO1	\$36,055,618.77
Valor de Referencia de \$CEDRO1	\$36,055.62

Se hace mención expresa de que los valores anteriores se derivan íntegramente de los estados financieros y demás información presentada por EL EMISOR, la cual fue debidamente certificada por su auditor externo.

En fe de lo anterior, a los **diecisiete días del mes de abril de dos mil veintiséis**, yo, **Jessica Andrea Ardón López**, con Documento Único de Identidad número cero cuatro ocho seis cero nueve siete dos - cinco, en mi calidad de **Representante Legal y Administradora Única Propietaria de FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V.**, **CERTIFICO** que la presente información refleja correctamente los cálculos efectuados por MONETAE conforme a las obligaciones que le impone su rol de Administrador de la Emisión, y que dichos cálculos se fundamentan **exclusivamente** en la información financiera y documental proporcionada por EL EMISOR y certificada por su auditor externo.



Jessica Andrea Ardón López
Representante Legal
Fintech Americas, S.A. de C.V.



CER-01-0826

CERTIFICACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

El suscrito, **INTEGRITY AUDITING GROUP, LIMITADA DE C.V.**, en calidad de Auditor Externo de la sociedad **INVERSIONES EL CEDRO, S.A. DE C.V.**

CERTIFICA:

- Que el cálculo del NAV del Portafolio de Inversión está sustentado en las cifras presentadas en el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultados y el Anexo al Estado de Resultados de las Operaciones de Tokenización \$CEDRO1, todos correspondientes al 31 de diciembre de 2025, las cuales concuerdan con los registros contables de la entidad, según comparación efectuada con los Libros Diario y Mayor.
- Que los rendimientos potenciales a distribuir a los tokenholders se han calculado conforme a las condiciones pactadas en el DIR.

La Administración de la sociedad es responsable de la preparación del cálculo del NAV del Portafolio de inversión y de los rendimientos potenciales a distribuir a los tokenholders, los cuales se adjuntan a la presente certificación, formando parte integral de la misma.

Extiendo la presente certificación para los fines legales que estime convenientes la sociedad interesada.

En San Salvador, a los veintiún días del mes de abril de dos mil veintiséis.



INTEGRITY AUDITING GROUP, LTDA. DE C.V.
Contadores Públicos
Inscripción No. 5437
Carlos Alexis Carpio Hernández
Inscripción No. 5204



Cálculo del NAV

Cuentas Corrientes	\$2,127,223.04
Fondos de Inversión Abierto - Valor Cuota	\$19,486,378.46
Depósitos a Plazo	\$17,020,342.00
Otros Activos	\$7,699.76
Activos Totales	\$38,641,643.26
- Pasivos Totales	-\$22,588.12
Valor del Activo Neto (NAV)	\$38,619,055.14
NAV por Token	\$38,619.06

Cálculo del Valor de Referencia de \$CEDRO1

Valor del Activo Neto (NAV)	\$38,619,055.14
- Comisión por Desempeño	-\$2,563,436.37
NAV Tokens \$CEDRO1	\$36,055,618.77
Valor de Referencia de \$CEDRO1	\$36,055.62

Cálculo de la Comisión por Desempeño

NAV del Portafolio	\$38,619,055.14
- Rendimiento Preferente Tokenholders \$CEDRO1	-\$12,984,691.45
Excedentes sobre Rendimiento Preferente	\$25,634,363.69
Comisión por Desempeño (10%)	\$2,563,436.37