



# Documento de Información Relevante

## Emisión Pública de Tokens CEDRO1 (\$CEDRO1)

**Emisor:** INVERSIONES EL CEDRO, S.A. DE C.V.

**Dirección:** Paseo General Escalón, Centro Comercial Villas Españolas, Local 15 C, Colonia Escalón, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, republica de El Salvador.

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

**Fecha:** Julio 2025



## Resumen de la Emisión

INVERSIONES EL CEDRO, S.A. DE C.V., sociedad salvadoreña constituida el 30 de mayo de 2003, presenta ante la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) la presente Oferta Pública de Tokens bajo la etiqueta de cotización \$CEDRO1, conforme al marco legal de la Ley de Emisión de Activos Digitales.

INVERSIONES EL CEDRO, S.A. DE C.V., ha sido autorizado como emisor de activos digitales ante la CNAD bajo el número de inscripción EAD-0017, en fecha 8 de agosto de 2025. La presente emisión fue autorizada por la CNAD bajo el número de inscripción AD-00020, en fecha 8 de agosto de 2025.

**INVERSIONES EL CEDRO, S.A. DE C.V.** presenta este Documento de Información Relevante (“DIR”) con el propósito de proporcionar a los inversionistas una descripción clara, precisa y completa sobre la emisión pública de tokens identificados con la etiqueta o código de cotización “**\$CEDRO1**,” ofreciendo así la oportunidad de adquirir dichos tokens.

La emisión representa un instrumento financiero respaldado por activos reales y estructurado para capturar el valor económico derivado de la valorización, comercialización y gestión técnica de un banco de tierras — conjunto de activos inmobiliarios, presentes y futuros, de naturaleza urbana o rural, que se encuentran bajo la titularidad, control o administración directa del Emisor, y que constituyen el núcleo operativo y patrimonial subyacente de la emisión. Esta estructura permite que inversionistas participen directamente en las rentas obtenidas y en los flujos financieros futuros generados por la explotación del banco de tierras y su eventual reinversión en activos inmobiliarios, mobiliarios, o instrumentos financieros, a través de un modelo disciplinado y transparente.

El objeto de esta emisión es permitir que los inversionistas accedan a una exposición directa a activos inmobiliarios estratégicamente ubicados, sin la necesidad de asumir los retos operativos de su desarrollo o comercialización. La emisión está respaldada por un conjunto de terrenos previamente identificados, registrados y valorizados, propiedad del Emisor, cuya gestión constituye la fuente primaria de valor económico del vehículo. Estos activos, lejos de permanecer inactivos como reserva de capital, están sujetos a una estrategia activa de monetización mediante ventas directas, integración en fideicomisos, alianzas de desarrollo o valorización progresiva en función del comportamiento del mercado urbano.

Las rentas obtenidas y los ingresos y flujos generados por esta primera fase — denominada de “explotación”— no serán distribuidos, sino canalizados hacia un



Portafolio de inversión administrado por el propio Emisor, conforme a una política de inversión establecida en este Documento de Información Relevante. Esta política permite la conversión y reinversión de sus mismos activos, ya sea en activos inmobiliarios (no residenciales) con capacidad de generar rentas y flujos constantes (como centros comerciales, espacios educativos o de salud, almacenamiento, oficinas, etc.), así como en instrumentos financieros de renta fija, fondos colectivos y otros valores permitidos según descrito en la política de inversión. Esta segunda capa de operación asegura la continuidad de los flujos y la posibilidad de sostener retornos a lo largo de los diez años que dura la emisión, convirtiendo al token no solo en un vehículo de monetización inicial, sino en una herramienta de participación prolongada y estratégica.

En este contexto, el token \$CEDRO1 representa la cesión a favor de los inversionistas de los derechos sobre la totalidad de las rentas obtenidas o flujos financieros futuros generados por la monetización del banco de tierra anteriormente descrito, así como aquellos derivados de su reinversión en activos inmobiliarios e instrumentos financieros, según la Política de Inversión detallada en este DIR, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa: rentas o ingresos por venta total o parcial de los activos que lo componen, rentas o ingresos por arrendamiento de los activos, aportes a fideicomisos, rendimientos de inversiones, dividendos, intereses, penalidades y cualquier otro ingreso atribuible directa o indirectamente a la gestión estratégica de dichos activos, conforme a lo previsto en este Documento de Información Relevante y en la Política de Inversión acá detallada. Los inversionistas adquieren, a través de la suscripción del token, una participación directa y proporcional en la totalidad de las rentas obtenidas o flujos financieros futuros generados, cuyo uso y distribución están regulados bajo reglas claras de prelación.

La estructura financiera de la emisión establece un orden de prioridades que otorga a los tenedores de tokens una posición preferente. En primer lugar, se deducen las comisiones operativas y de administración (hasta el 2 % anual sobre el Valor Neto de los Activos (NAV), destinada a cubrir los costos operativos y administrativos del Emisor vinculados a la manutención del banco de tierras y la gestión del portafolio de inversión. Esta comisión será calculada y aplicada trimestralmente, al tiempo del cálculo del NAV, y deberá estar respaldada mediante un reporte detallado de gastos efectivamente incurridos.). A continuación, se destina el remanente a la distribución de las rentas obtenidas y los flujos financieros futuros provenientes del activo subyacente hasta retornar el valor nominal de cada token (USD \$12,000 por token). Una vez alcanzado este umbral, las rentas y flujos adicionales se aplican al cumplimiento de un rendimiento compuesto del 25 % anual acumulado sobre dicho capital. Solo cuando ambos niveles han sido completamente satisfechos, cualquier excedente será compartido en un esquema de incentivo que asigna el 90 % de los



beneficios extraordinarios a los inversionistas y el 10 % restante al Emisor como compensación por desempeño (“carry”). Esta lógica garantiza una clara alineación de intereses entre las partes, y limita las utilidades del Emisor a escenarios de sobrecumplimiento.

La emisión contempla un total de 1,000 tokens, equivalentes a un monto agregado de USD \$12,000,000. De este total, el 15 % se reservará como tesorería del Emisor, quedando 850 tokens disponibles para la colocación primaria. Esta colocación se estructurará en tres tramos sucesivos: el primero (400 tokens disponibles) con un descuento del 5 %, el segundo (250 tokens disponibles) con un 2.5 %, y el tercero (200 tokens disponibles) a valor nominal. La emisión se cancelará si menos del 40 % de los tokens son colocados dentro del plazo de 10 meses (Ventana de Venta). En caso de no alcanzarse esta “colocación mínima”, la emisión será anulada y todos los fondos serán reembolsados a los inversionistas sin penalidad, comisión ni retención alguna según lo establecido en la sección 18 de este Documento de Información Relevante.

A partir del mes 13 desde la fecha de la emisión, los tokens podrán ser negociados libremente entre terceros en el mercado secundario autorizado, a través de la plataforma regulada de FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V., sujeto al cumplimiento de los controles tecnológicos y regulatorios aplicables. El emisor podrá intervenir activamente en el mercado secundario, desempeñándose como creador de mercado (“market maker”) con el propósito de fomentar la liquidez de los tokens \$CEDRO1.

A partir del mes 19 contado desde la fecha de emisión, el Emisor podrá ejercer, de forma unilateral y a su entera discreción, una opción de recompra (“call option”) que le permitirá adquirir o redimir la totalidad o una porción de los tokens en circulación. El precio de recompra será equivalente al Precio de Referencia del Token, calculado con base en el cierre del trimestre calendario más próximo a la fecha de notificación de la recompra. A dicho precio se añadirá una penalidad del 2.0 %, la cual será pagadera a los tenedores de tokens cuyos activos sean objeto de recompra, en compensación por la terminación anticipada de sus derechos económicos. Para efectos del ejercicio de esta opción, el emisor podrá utilizar los flujos derivados de la explotación del Banco de Tierras o de las inversiones realizadas. No obstante, la penalidad del 2.0% deberá ser pagada utilizando flujos propios del emisor, y no con flujos que corresponden los derechos económicos cedidos a los tokenholders. No obstante lo anterior, a partir del mes 19, el emisor estará facultado para distribuir rendimientos a los tenedores de los tokens sin incurrir en penalidad alguna.

El valor de referencia de cada token será calculado trimestralmente con base en el Net Asset Value (NAV) del portafolio, determinado como la diferencia entre activos



totales y pasivos del portafolio de inversión, incluyendo únicamente activos formalmente incorporados al Activo Subyacente, y excluyendo cualquier otro activo propiedad del Emisor. Aunque dicho valor no implica derecho de redención, proporciona una referencia transparente y objetiva sobre la evolución patrimonial del vehículo, apoyando la valoración secundaria de los tokens. Para mayor información sobre el cálculo del Precio de Referencia del Token y la metodología para el cálculo del NAV hacer referencia a la sección 17 de este documento.

La emisión incorpora múltiples garantías operativas y tecnológicas. Entre ellas, se incluye la creación de un Fondo de Reserva Operativa por USD \$150,000, equivalente a dos años de costos operativos, que será recaudado de las compras de los tokens al emisor y depositado en una cuenta bancaria segregada, garantizando la viabilidad del proyecto incluso en escenarios adversos. Además, los tokens \$CEDRO1 están contruidos bajo el estándar ERC-20F en la blockchain de Polygon, integrando contratos inteligentes auditados, con gestión de permisos, verificación de participantes mediante allowlist y geofencing, y custodia segura mediante Fireblocks. Estas tecnologías aseguran que solo inversionistas verificados puedan interactuar con los tokens, y que todas las operaciones queden registradas de forma inmutable y trazable.

Al concluir el décimo año desde la habilitación de la emisión, el Emisor tendrá la obligación contractual de redimir todos los tokens aún en circulación. Si para el noveno año aún existen terrenos no liquidados, deberá ejecutarse una subasta pública abierta, transparente y competitiva, permitiendo la participación de terceros. Esta medida garantiza un punto de salida estructurado, asegurando la recuperación del valor del activo subyacente y la liquidez final para los inversionistas.

La emisión del token \$CEDRO1 constituye una oportunidad de inversión alternativa respaldada por activos tangibles, diseñada con una arquitectura moderna, fiscalmente eficiente y jurídicamente sólida. Su lógica financiera prioriza la recuperación del capital, ofrece un rendimiento compuesto preferente, y distribuye los excedentes bajo un esquema de alineación de intereses, todo ello con soporte tecnológico de vanguardia y bajo un marco regulatorio innovador. Es, por tanto, una propuesta de valor robusta, trazable y adaptable, que permite a los inversionistas participar en la valorización progresiva del suelo urbano y en el desarrollo de un portafolio inmobiliario-financiero de largo plazo.

Características de la Oferta Pública	
Emisor	INVERSIONES EL CEDRO, S.A. DE C.V.
Tipo de Oferta Publica	Oferta Pública de Ingresos
Denominación del Token	CEDRO1
Etiqueta de cotización del Token	\$CEDRO1
Tipo de Activo Digital	Oferta Pública de Ingresos – Token de ingresos
Estructurador y Administrador de la Emisión	<p><b>FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V.</b>            Número de registro CNAD: PSAD-0018</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dirección: Final Avenida La Capilla No. 624, Colonia San Benito, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador.</li> <li>• Persona designada de contacto: Arturo Alexander Monterrosa</li> <li>• Teléfono de Contacto: +503 7061-1888</li> <li>• Correo electrónico de contacto: <a href="mailto:contacto@monetae.io">contacto@monetae.io</a></li> <li>• Sitio web: <a href="https://www.monetae.io/">https://www.monetae.io/</a></li> </ul>
Proveedor de Servicios de Activos Digitales	<p><b>FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V.</b>            Número de registro CNAD: PSAD-0018</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dirección: Final Avenida La Capilla No. 624, Colonia San Benito, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador.</li> <li>• Persona designada de contacto: Arturo Alexander Monterrosa</li> <li>• Teléfono de Contacto: +503 7061-1888</li> <li>• Correo electrónico de contacto: <a href="mailto:contacto@monetae.io">contacto@monetae.io</a></li> <li>• Sitio web: <a href="https://www.monetae.io/">https://www.monetae.io/</a></li> </ul>
Certificador de la Emisión	<p><b>DIGITAL ASSETS SOLUTIONS, S.A. DE C.V.</b>            Número de registro CNAD: CERT-0004</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dirección: Edificio Insigne Nivel 6, Local 602, Colonia San Benito, Distrito de San Salvador,</li> </ul>

	<p>Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Persona designada de contacto: Cesar Augusto Castillo Guevera</li> <li>• Teléfono de Contacto: +503 7910-7770</li> <li>• Correo electrónico de contacto: cesar.castillo@tokenizationexpert.com</li> <li>• Sitio web: <a href="http://tokenizationexpert.com/">http://tokenizationexpert.com/</a></li> </ul>
Custodia de Tokens	<p>Los Tokens serán resguardados a través de la plataforma de FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. (PSAD-0018).</p> <p>FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. es responsable de la custodia de los activos digitales emitidos bajo el token CEDRO1. Su función principal es garantizar la seguridad, trazabilidad y transparencia de las operaciones mediante tecnología blockchain, cumpliendo con las disposiciones regulatorias aplicables establecidas por la comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).</p>
Plazo de la emisión y su estructuración	<p>El plazo de la emisión será de 10 años, contados a partir de la fecha de inicio de la oferta pública, y estará condicionado al cumplimiento de la Colocación Mínima, definida como la colocación efectiva de al menos el 40 % del total de tokens emitidos, dentro del plazo de 10 meses previsto para la Ventana de Venta, conforme a lo establecido en este Documento de Información Relevante (DIR).</p> <p>En caso de no alcanzarse dicha Colocación Mínima en el plazo señalado, la emisión no continuará su curso, el 100 % de los tokens emitidos serán retirados de circulación y eliminados (“quemados”), y los fondos aportados por los inversionistas serán reembolsados en una proporción 1:1 mediante la plataforma del Administrador, sin comisión, penalidad ni retención alguna.</p> <p>Adicionalmente, la emisión contempla un período mínimo de permanencia de 18 meses a los inversionistas, durante el cual los tokens no podrán ser redimidos por el emisor. A partir del mes 19, el Emisor podrá ejercer, a su discreción, una opción de recompra</p>

	<p>parcial o total de los tokens en circulación, conforme a las condiciones detalladas en este DIR. A partir del mes 13, los tokens podrán ser negociados en un mercado secundario autorizado, sujeto a la disponibilidad de infraestructura tecnológica y cumplimiento de los requisitos regulatorios aplicables, sin que ello implique redención o recompra por parte del Emisor. El emisor podrá intervenir activamente en el mercado secundario, desempeñándose como creador de mercado (“market maker”) con el propósito de fomentar la liquidez de los tokens \$CEDRO1.</p> <p>El Emisor se reserva el derecho de acuñar o eliminar tokens emitidos únicamente en casos en que resulte necesario por razones de seguridad tecnológica, integridad del protocolo o cumplimiento de requerimientos legales debidamente fundamentados.</p>
Plazo Mínimo de Permanencia	<p>La emisión contempla un plazo mínimo de permanencia para los inversionistas de 18 meses, contados a partir de la fecha de inicio de la oferta pública, durante el cual el emisor no podrá redimir la totalidad de los tokens en circulación, con el fin de garantizar la estabilidad de la explotación comercial del banco de tierras.</p> <p>Finalizado dicho período, es decir, a partir del mes 19, el Emisor podrá ejercer, a su discreción, una opción de recompra total o parcial de los tokens en circulación, conforme a los términos establecidos en este Documento de Información Relevante (DIR).</p>
Plazo de Explotación	<p>Periodo de 18 meses durante el cual el Emisor deberá gestionar activamente la comercialización y venta de los terrenos que conforman el “Banco de Tierra”, con el objetivo de maximizar la generación de liquidez y formar el Portafolio de Inversión.</p> <p>Durante este periodo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El Emisor actuará con diligencia, transparencia y buena fe, procurando siempre el interés de los tenedores de tokens.</li> <li>• No se podrán aceptar ofertas de venta por debajo del Umbral de Liquidación (equivalente a USD\$14,292,370.28).</li> <li>• Las rentas, ingresos y flujos obtenidos durante</li> </ul>

	<p>este periodo, y aquellos derivados de acuerdos firmados antes de su vencimiento (aun si se ejecutan posteriormente), serán incorporados al Portafolio de Inversión.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Los activos que no logren liquidarse dentro del plazo no serán parte del Portafolio bajo administración activa, y las rentas y flujos generados por ellos se distribuirán directamente a los tenedores de tokens, trimestralmente y dentro de un plazo no mayor a 30 días hábiles posteriores al cierre del referido trimestre.</li> <li>• En caso de que al finalizar el noveno año desde la habilitación de la emisión aún existan terrenos sin liquidar, el Emisor deberá organizar y ejecutar un proceso de subasta pública abierta, en condiciones de mercado, permitiendo la participación de terceros con plena transparencia y notificación previa a los tokenholders</li> </ul> <p>Para mayor información hacer referencia a la sección 19 de este documento.</p>
<p>Opción de recompra (Call option)</p>	<p>El Emisor podrá ejercer, a su discreción, una opción de recompra parcial o total de los tokens en circulación, una vez transcurrido el plazo mínimo de permanencia de 18 meses contado desde el inicio de la oferta pública. Esta recompra podrá ejecutarse en cualquier momento posterior, a partir del mes 19, dentro del período de vigencia de la emisión y antes del vencimiento final.</p> <p>Las condiciones para ejercer esta facultad son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La recompra podrá realizarse sobre una fracción de los tokens en circulación, conforme a la disponibilidad de flujos y estrategias del Emisor.</li> <li>• La asignación de los tokens a recomprar se hará de forma proporcional (pro rata) entre los inversionistas existentes, de acuerdo con su participación relativa en el total de tokens en circulación al momento de la notificación.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El Emisor deberá comunicar formalmente su intención de ejercer la recompra con una antelación mínima de 30 días calendario y máxima de 60 días calendario, contados hasta la fecha efectiva de ejecución. Esta comunicación se realizará a través de la plataforma de Fintech Americas, S.A. de C.V.</li> <li>• El precio de recompra será igual al Precio de Referencia del Token, calculado al cierre del trimestre anterior más cercano a la fecha de notificación de la recompra.</li> <li>• Se aplicará una prima del 2.0 % sobre el Precio de Referencia, pagadera a los tokenholders cuyos tokens sean objeto de recompra, en compensación por la terminación anticipada de sus derechos económicos.</li> </ul> <p>Para efectos del ejercicio de esta opción, el emisor podrá utilizar los flujos derivados de la explotación del Banco de Tierras o de las inversiones realizadas. No obstante, la penalidad del 2.0% deberá ser pagada utilizando flujos propios del emisor, y no con flujos que corresponden los derechos económicos cedidos a los tokenholders.</p>
<p>Importe total de la emisión</p>	<p>El monto total de la emisión es de DOCE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$12,000,000.00)</p>
<p>Numero de Tokens a Emitir</p>	<p>1,000 tokens</p>
<p>Precio del token en el Mercado Primario</p>	<p>El precio nominal base del token \$CEDRO1 es de USD \$12,000.00, valor nominal que se aplica al total de la emisión, compuesta por 1,000 tokens.</p> <p>Como parte de la estrategia de colocación primaria, el Emisor ha establecido un esquema de descuentos temporales aplicables exclusivamente durante la Ventana de Venta, con el objetivo de incentivar la adquisición anticipada y optimizar la dinámica de entrada de capital.</p> <p>La Ventana de Venta está estructurada en tres tramos sucesivos, cada uno con un plazo definido y un</p>

	<p>porcentaje máximo de tokens disponibles:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tramo 1: Hasta el 40% de los tokens (400 tokens) estará disponible durante los primeros seis (6) meses. Precio con descuento: USD \$11,400.00 por token (5% de descuento respecto al valor base).</li> <li>• Tramo 2: Hasta el 25% de los tokens (250 tokens) estará disponible durante los dos (2) meses siguientes. Precio con descuento: USD \$11,700.00 por token (2.5% de descuento respecto al valor base).</li> <li>• Tramo 3: Hasta el 20% de los tokens (200 tokens) estará disponible durante los últimos dos (2) meses del período de colocación. Precio del token: USD \$12,000.00 por token (sin descuento).</li> </ul>
<p>Tokens de Tesorería</p>	<p>El 15.0 % del total de tokens a emitir (equivalente a 150 tokens) no estará disponible para la compra por parte del público en el mercado primario durante el plazo de la Ventana de Venta. Estos tokens serán conservados por el emisor como parte de su tesorería.</p> <p>Asimismo, cualquier token que no sea colocado durante la Ventana de Venta será automáticamente conservado por el Emisor como parte de su tesorería.</p> <p>Posterior al Plazo mínimo de Permanencia, el Emisor tendrá la facultad de colocar, total o parcialmente, los tokens de tesorería en el mercado, en condiciones que considere estratégicamente convenientes. Esta colocación subsecuente se considerará como una colocación primaria en el mercado.</p> <p>Mientras los tokens permanezcan en tesorería del Emisor y no hayan sido colocados, el Emisor conservará su derecho económico proporcional sobre los flujos financieros generados por el portafolio subyacente, en iguales condiciones que el resto de los tokens emitidos. Esto significa que el Emisor, en su calidad de titular de dichos tokens de tesorería, retendrá los flujos correspondientes a su participación pro rata respecto de los tokens que mantiene en su tesorería, con el fin</p>

	<p>de excluirlos de las distribuciones autorizadas a los demás inversionistas, conforme al esquema establecido en el presente Documento de Información Relevante.</p> <p>Los tokens de tesorería tienen como principal objetivo permitir al Emisor mantener una exposición en el desempeño del Activo Subyacente de los tokens \$CEDRO1. Esto permite alinear sus objetivos e intereses con los de los demás tenedores de tokens. Adicionalmente, el Emisor podrá disponer de dichos tokens con el fin de obtener liquidez adicional, mediante su habilitación en el mercado primario para su colocación entre potenciales inversionistas, una vez transcurrido el Plazo Mínimo de Permanencia.</p> <p>Cabe destacar que el tratamiento de estos tokens no está vinculado al Fondo de Reserva Operativa, y su uso responde a finalidades estratégicas complementarias, en todo momento sujetas a las disposiciones y limitaciones establecidas en este Documento de Información Relevante.</p>
<p>Unidad de token</p>	<p>Cada token \$CEDRO1 representa el equivalente a 1/1,000 (una milésima parte) de participación sobre el total de las rentas obtenidas, ingresos y flujos financieros futuros generados por el activo subyacente. Dicho activo está constituido por las rentas o ingresos derivados de la comercialización, explotación o monetización de un banco de tierra propiedad del Emisor, así como por el rendimiento de las inversiones en activos inmobiliarios e instrumentos financieros realizadas con los flujos obtenidos. El banco de tierra incluye activos inmobiliarios identificados y valorizados, cuya gestión constituye la fuente primaria de generación de valor. Los tenedores de tokens \$CEDRO1 tendrán derecho a recibir de forma proporcional los beneficios económicos derivados de dichos flujos, conforme sean efectivamente percibidos y distribuidos durante la vigencia de la emisión.</p>
<p>Valor mínimo de negociación</p>	<p>El monto mínimo de compra en la oferta primaria de tokens \$CEDRO1 es el equivalente al valor de USD \$12,000.00, es decir, la adquisición de un token solamente.</p>

	<p>IMPORTANTE: El precio unitario por token varía según el tramo de colocación definido por el Emisor (ver apartado "Precio del Token en el Mercado Primario"). Sin perjuicio de lo anterior, los Proveedores de Servicios de Activos Digitales podrán establecer, a través de sus respectivas plataformas tecnológicas, límites mínimos y máximos de adquisición (en número de tokens) aplicables a sus usuarios. Estos límites deberán ajustarse a sus políticas internas de operación, siempre que no contravengan los montos mínimos o máximos determinados por el Emisor y establecidos en el presente Documento de Información Relevante (DIR).</p>
<p>Valor máximo de negociación</p>	<p>El valor máximo de negociación será la totalidad de la emisión, es decir, 1,000 tokens o USD \$12,000,000.00          IMPORTANTE: El precio unitario por token varía según el tramo de colocación definido por el Emisor (ver apartado "Precio del Token en el Mercado Primario"). Sin perjuicio de lo anterior, los Proveedores de Servicios de Activos Digitales podrán establecer, a través de sus respectivas plataformas tecnológicas, límites mínimos y máximos de adquisición (en número de tokens) aplicables a sus usuarios. Estos límites deberán ajustarse a sus políticas internas de operación, siempre que no contravengan los montos mínimos o máximos determinados por el Emisor y establecidos en el presente Documento de Información Relevante (DIR).</p>
<p>Ventana de Venta</p>	<p>La Ventana de Venta se define como el período habilitado para la colocación primaria de tokens \$CEDRO1, estructurado en tres tramos sucesivos. Cada tramo tiene un plazo específico y un porcentaje máximo de tokens disponibles para colocación directa por parte del Emisor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Tramo 1:</b> seis (6) meses, durante los cuales podrá colocarse hasta el 40% de los tokens emitidos.</li> <li>• <b>Tramo 2:</b> dos (2) meses adicionales, habilitados para la colocación de hasta el 25% de los tokens.</li> <li>• <b>Tramo 3:</b> dos (2) meses adicionales, habilitados para la colocación de otro 20% de los tokens.</li> </ul>

	<p>En caso de que se coloque el 100% de los tokens disponibles en un tramo antes de la finalización del plazo establecido para dicho tramo, el Emisor tendrá la facultad de adelantar el inicio del siguiente tramo. Para ello, deberá emitir un aviso con al menos cinco (5) días de anticipación, el cual será publicado a través de la plataforma del administrador de la emisión.</p> <p>Con el fin de incentivar la adquisición temprana de los tokens, se ha establecido una estrategia de precios escalonada por tramos, en la que cada etapa ofrece un valor preferencial. La distribución es la siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Tramo 1:</b> Precio por token de <b>US\$11,400.00</b>, lo que representa un <b>descuento del 5%</b> respecto al valor nominal.</li> <li>• <b>Tramo 2:</b> Precio por token de <b>US\$11,700.00</b>, correspondiente a un <b>descuento del 2.5%</b>.</li> <li>• <b>Tramo 3:</b> Precio del token de <b>US\$12,000.00</b>.</li> </ul> <p>El cierre de cada tramo implica el fin de la posibilidad de adquisición directa por parte de inversionistas desde el Emisor para ese segmento, y cualquier remanente no colocado será conservado por el Emisor como parte de su tesorería. Dichos tokens de tesorería podrán ser colocados posteriormente por el Emisor en condiciones que este considere estratégicamente convenientes, conforme a lo establecido en la sección correspondiente a los <i>Tokens de Tesorería</i>, siempre dentro del marco regulatorio vigente.</p>
Colocación Máxima	Hasta por el total de la emisión.
Importe mínimo de la emisión ("Colocación Mínima")	<p>La emisión del token \$CEDRO1 estará sujeta al cumplimiento de una Colocación Mínima, definida como la colocación efectiva de al menos el 40 % del total de tokens emitidos, conforme a los términos y condiciones establecidos en el presente Documento de Información Relevante (DIR).</p> <p>Este umbral deberá cumplirse dentro del período de la Ventana de Venta, compuesto por los tres tramos establecidos, cuyo plazo total es de 10 meses contados a partir de la fecha de inicio de la colocación de la</p>

	<p>emisión en el mercado primario.</p> <p>Hasta que se alcance la Colocación Mínima, los fondos aportados por los inversionistas serán custodiados por Fintech Américas, S.A. de C.V., a través de su plataforma, en una moneda estable autorizada por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD). Durante dicho período, el Emisor no podrá disponer de los fondos recaudados bajo ninguna circunstancia. Los fondos aportados por los inversionistas serán custodiados de conformidad con las políticas internas del Proveedor de Servicios de Activos Digitales [Anexo 17], en una cuenta segregada, segura y sujeta a auditoría, respaldada por infraestructura de custodia provista a través de Fireblocks. Durante este período, dichos fondos no podrán ser transferidos ni al Emisor ni a los propios inversionistas, ni podrán ser utilizados para ningún otro fin que no sea su resguardo en custodia.</p> <p>En caso de que no se alcance la Colocación Mínima dentro del plazo de los 10 meses, el 100 % de los tokens emitidos serán retirados de circulación y eliminados (“quemados”), y se activará automáticamente un mecanismo de reembolso íntegro a los inversionistas, gestionado por medio de la misma plataforma. La devolución se realizará bajo una relación 1:1 respecto al monto originalmente invertido, sin aplicación de penalidades, comisiones ni retenciones.</p> <p>Una vez alcanzada la Colocación Mínima, los fondos en custodia serán transferidos al Emisor, quien podrá disponer de ellos conforme a los fines previstos en este DIR. Durante el período de custodia, los fondos no generarán intereses ni rendimientos, por lo que ni el Emisor ni el Administrador asumirán responsabilidad por el pago de intereses relacionados con dicho período.</p>
<p>Activos Subyacentes Relacionados</p>	<p>El activo subyacente de la emisión del token \$CEDRO1 está respaldado por la cesión de los derechos económicos a favor de los tokenholders (ver <b>Anexo 11 – Cesión de Derechos Económicos</b>) sobre el 100.00 % de las rentas obtenidas o flujos financieros futuros</p>

generados por la monetización del banco de tierra actualmente en propiedad del Emisor, así como aquellos derivados de su reinversión en activos inmobiliarios e instrumentos financieros, según la Política de Inversión detallada en este DIR, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa: rentas o ingresos por venta total o parcial de los activos que lo componen, rentas o ingresos por arrendamiento de los activos, aportes a fideicomisos, rendimientos de inversiones, dividendos, intereses, penalidades y cualquier otro ingreso atribuible directa o indirectamente a la gestión estratégica de dichos activos, conforme a lo previsto en este Documento de Información Relevante y en la Política de Inversión acá detallada.

Este banco de tierra está conformado por activos inmobiliarios identificados, valorizados y legalmente inscritos, cuya gestión estratégica busca la generación de rentas e ingresos a través de procesos de valorización, venta directa, aportes en fideicomisos, o alianzas de desarrollo inmobiliario. Asimismo, los flujos resultantes podrán ser reinvertidos en activos inmobiliarios e instrumentos financieros permitidos, según la Política de Inversión definida en este DIR, lo que habilita un flujo económico continuo y diversificado, respaldando los derechos económicos de los tenedores de los tokens durante la vigencia de la emisión.

La cesión de derechos económicos comprende las rentas obtenidas, los ingresos y flujos atribuibles a las actividades antes descritas, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa: rentas, ingresos y flujos por ventas parciales o totales de los activos, rendimientos de inversiones, dividendos, intereses, penalidades contractuales, y cualquier otra fuente directa de flujo generada por el manejo activo del banco de tierra y las inversiones gestionadas y administradas por el Emisor que forman parte del portafolio de inversión. Estas rentas y flujos constituyen parte integral del activo subyacente del token

\$CEDRO1. Dicha cesión es neta de los costos y gastos necesarios para la operación y administración del portafolio, los cuales incluyen una comisión de hasta el 2% anual del Valor Neto de los Activos (NAV), en concepto de gastos operativos del Emisor asociados a la manutención del Banco de Tierras y la administración del Portafolio de Inversión. Esta comisión podrá aplicarse de forma trimestral, al momento del cálculo del NAV, y deberá estar respaldada por un reporte detallado de gastos efectivamente incurridos.

El Emisor ha documentado debidamente los derechos de propiedad de los activos inmobiliarios que componen el banco de tierra, así como las rentas y flujos estimados derivados de los mismos, en el Documento de Información Relevante de la Emisión (DIR). Adicionalmente, el Emisor cuenta con una posición estratégica privilegiada respecto a la administración del banco de tierra, que le otorga capacidad de negociación directa sobre activos relevantes en zonas urbanas en expansión. Esta posición se sustenta en su vinculación con propietarios clave, su conocimiento del mercado local y su acceso anticipado a oportunidades de adquisición, alianza o desarrollo. Ello le permite estructurar operaciones con condiciones favorables —ya sea mediante compraventas progresivas, aportes a fideicomisos, integración de lotificaciones u otros mecanismos— maximizando el valor futuro del portafolio sin requerir grandes desembolsos iniciales ni enfrentar condiciones adversas de mercado.

***Dado el carácter estratégico y patrimonial de estos activos, y a fin de proteger la viabilidad comercial de futuras negociaciones, los documentos legales vinculados a la propiedad, valorización y comercialización de los inmuebles no estarán disponibles para el público general ni para los inversionistas, pero han sido presentados ante el Certificador de la emisión y la Comisión Nacional de Activos Digitales para efectos de cumplimiento normativo y validación técnica.***

<p>Política de inversión en Activos Inmobiliarios</p>	<p>El Emisor podrá reinvertir las rentas obtenidas por la explotación comercial del banco de tierra en activos inmobiliarios según la política presentada a continuación:</p> <p><b>Tipos de Inmuebles</b>          Los Inmuebles podrán generar arrendamientos de tipo comercial (no residencial), específicamente: comercios, restaurantes, oficinas, educación, almacenamiento, industriales, parqueos, hoteles y servicios de salud. Los inmuebles podrán estar ubicados en zonas urbanas o industriales y arrendar sus distintos espacios a instituciones del sector público o privado.          Adicionalmente, el Emisor podrá destinar recursos a la adquisición de nuevas tierras que se integren al banco de tierra existente, con el objetivo de ampliar su capacidad operativa y de valorización.</p> <p><b>Modalidades de Generación de Flujos de Ingreso</b>          Rentas o ingresos por alquileres, derechos de uso de estacionamientos, intereses de inversiones, venta de inmuebles y otros ingresos debidamente establecidos en los Contratos de Arrendamiento y/o Compraventa de Inmuebles, incluyendo, pero sin estar limitado a Ingresos por cuotas de mantenimiento, arrendamiento de espacios publicitarios, kioscos, carretillas y antenas de comunicación.          Las rentas obtenidas y los flujos generados por las nuevas tierras incorporadas al banco podrán ser reinvertidos en nuevas oportunidades de inversión, inmobiliarias o financieras, alineadas con la política general establecidas en este DIR.</p> <p><b>Zona Geográfica</b>          Zonas urbanas o rurales de El Salvador. Se entenderá como zona geográfica la división distrital de cada uno de los municipios de El Salvador. El límite mínimo para cada uno de las zonas geográficas será del cero por ciento (0.00%) y tendrá como máximo el cien por ciento (100.00%) en relación del activo del Portafolio.</p>
---	--

	<p><b>Sectores de Inversión por Actividad Económica</b> Residencial, Comercial, Industrial, Salud, Educación y Turismo, tanto del Sector Público como del Sector Privado.</p> <p><b>Características de la Inversión</b> Mediano Plazo</p>																																																																			
<p>Política de Inversión en Instrumentos Financieros</p>	<p>Adicionalmente, el Emisor podrá reinvertir las rentas obtenidas por la explotación comercial del banco de tierra en instrumentos financieros según la política presentada a continuación:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Mínimo</th> <th>Máximo</th> <th>Base</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4"><b>Por grado de liquidez</b></td> </tr> <tr> <td>Alta Liquidez: Eurobonos, LETES, CETES, BONOSV, CENELIS y, en general, cualquier Título emitido o garantizado por el Estado de El Salvador y el Banco Central de Reserva, Reportos, Certificados de depósitos a plazo fijo (entidades locales), cuentas de ahorro y corrientes.</td> <td>0.00 %</td> <td>100.00 %</td> <td>De los activos de Portafolio</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Títulos financieros (Locales e Internacionales)</b></td> </tr> <tr> <td>Valores de titularización</td> <td>0.00 %</td> <td>90.00%</td> <td>De los activos del Portafolio.</td> </tr> <tr> <td>Cuotas de participación de Fondos Abiertos</td> <td>0.00 %</td> <td>100.00 %</td> <td rowspan="2">De los activos de Portafolio</td> </tr> <tr> <td>Cuotas de Participación de Fondos Cerrados</td> <td>0.00 %</td> <td>50.00%</td> </tr> <tr> <td>Certificados de Inversión</td> <td>0.00 %</td> <td>90.00%</td> <td rowspan="2">De los activos de Portafolio</td> </tr> <tr> <td>Papel Bursátil</td> <td>0.00 %</td> <td>90.00%</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Clasificación de riesgo (Escala Local)</b></td> </tr> <tr> <td>Corto plazo Desde N-3</td> <td>0.00 %</td> <td>100.00 %</td> <td rowspan="2">De los activos del Portafolio</td> </tr> <tr> <td>Mediano Plazo Desde BBB-</td> <td>0.00 %</td> <td>50.00%</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Clasificación de riesgo (Escala Internacional)</b></td> </tr> <tr> <td>Desde B</td> <td>0.00 %</td> <td>100.00 %</td> <td>De los activos del Portafolio</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Sector Económico</b></td> </tr> <tr> <td>Servicios</td> <td>0.00 %</td> <td>100.00 %</td> <td rowspan="3">De los activos del Portafolio</td> </tr> <tr> <td>Comercio</td> <td>0.00 %</td> <td>100.00 %</td> </tr> <tr> <td>Finanzas</td> <td>0.00</td> <td>100.00</td> </tr> </tbody> </table>		Mínimo	Máximo	Base	<b>Por grado de liquidez</b>				Alta Liquidez: Eurobonos, LETES, CETES, BONOSV, CENELIS y, en general, cualquier Título emitido o garantizado por el Estado de El Salvador y el Banco Central de Reserva, Reportos, Certificados de depósitos a plazo fijo (entidades locales), cuentas de ahorro y corrientes.	0.00 %	100.00 %	De los activos de Portafolio	<b>Títulos financieros (Locales e Internacionales)</b>				Valores de titularización	0.00 %	90.00%	De los activos del Portafolio.	Cuotas de participación de Fondos Abiertos	0.00 %	100.00 %	De los activos de Portafolio	Cuotas de Participación de Fondos Cerrados	0.00 %	50.00%	Certificados de Inversión	0.00 %	90.00%	De los activos de Portafolio	Papel Bursátil	0.00 %	90.00%	<b>Clasificación de riesgo (Escala Local)</b>				Corto plazo Desde N-3	0.00 %	100.00 %	De los activos del Portafolio	Mediano Plazo Desde BBB-	0.00 %	50.00%	<b>Clasificación de riesgo (Escala Internacional)</b>				Desde B	0.00 %	100.00 %	De los activos del Portafolio	<b>Sector Económico</b>				Servicios	0.00 %	100.00 %	De los activos del Portafolio	Comercio	0.00 %	100.00 %	Finanzas	0.00	100.00
	Mínimo	Máximo	Base																																																																	
<b>Por grado de liquidez</b>																																																																				
Alta Liquidez: Eurobonos, LETES, CETES, BONOSV, CENELIS y, en general, cualquier Título emitido o garantizado por el Estado de El Salvador y el Banco Central de Reserva, Reportos, Certificados de depósitos a plazo fijo (entidades locales), cuentas de ahorro y corrientes.	0.00 %	100.00 %	De los activos de Portafolio																																																																	
<b>Títulos financieros (Locales e Internacionales)</b>																																																																				
Valores de titularización	0.00 %	90.00%	De los activos del Portafolio.																																																																	
Cuotas de participación de Fondos Abiertos	0.00 %	100.00 %	De los activos de Portafolio																																																																	
Cuotas de Participación de Fondos Cerrados	0.00 %	50.00%																																																																		
Certificados de Inversión	0.00 %	90.00%	De los activos de Portafolio																																																																	
Papel Bursátil	0.00 %	90.00%																																																																		
<b>Clasificación de riesgo (Escala Local)</b>																																																																				
Corto plazo Desde N-3	0.00 %	100.00 %	De los activos del Portafolio																																																																	
Mediano Plazo Desde BBB-	0.00 %	50.00%																																																																		
<b>Clasificación de riesgo (Escala Internacional)</b>																																																																				
Desde B	0.00 %	100.00 %	De los activos del Portafolio																																																																	
<b>Sector Económico</b>																																																																				
Servicios	0.00 %	100.00 %	De los activos del Portafolio																																																																	
Comercio	0.00 %	100.00 %																																																																		
Finanzas	0.00	100.00																																																																		

		%	%	
	Industrial	0.00 %	100.00 %	
	Otros (Tecnología y telecomunicaciones, energía y sostenibilidad, agroindustria, salud, educación, turismo y recreación, logística y transporte, construcción y materiales, cultura y deporte, cualquier sector económico emergente que surja como resultado de avances tecnológicos, cambios sociales o nuevas tendencias de mercado que sean compatibles con los objetivos del portafolio de inversión.)	0.00 %	100.00 %	
	Otros instrumentos			
	Valores representativos de capital o de deuda de empresas de cualquier tamaño, antigüedad, giro o sector, nacionales o internacionales.	0.00 %	100%	De los activos del Portafolio
	Tokens producto de emisiones de activos digitales, debidamente aprobadas por la Comisión Nacional de Activos Digitales, distintos a los tokens \$CEDRO1.	0.00 %	100%	De los activos del Portafolio
Garantías del token (Fondo de Reserva Operativa)	<p>Con el objetivo de garantizar la sostenibilidad operativa del Emisor durante el Plazo de Explotación de la emisión del token \$CEDRO1, el Emisor se compromete a constituir un Fondo de Reserva Operativa, utilizando recursos provenientes de los ingresos obtenidos por la colocación primaria de tokens, durante la Ventana de Venta.</p> <p><b>Constitución del Fondo</b></p> <p>El Fondo de Reserva Operativa estará compuesto por un monto total de USD \$150,000.00. Este fondo será retenido directamente del producto de la colocación de tokens, y será depositado en una cuenta bancaria segregada a nombre del Emisor, abierta en una entidad financiera de primer piso con sede en El Salvador.</p> <p>Este fondo no constituye una garantía del capital invertido por los tokenholders, sino un mecanismo operativo destinado a sostener las funciones</p>			

esenciales del Emisor en la gestión, valorización y monetización del banco de tierras.

Este fondo tendrá carácter exclusivo y restrictivo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos a los establecidos, ni será susceptible de gravamen o afectación por terceros durante el Plazo de Explotación.

#### **Uso del Fondo**

El Fondo de Reserva Operativa podrá ser utilizado exclusivamente para cubrir gastos relacionados con el mantenimiento, operación, administración y cumplimiento regulatorio de la emisión, asegurando así la continuidad de las funciones esenciales sin depender exclusivamente de los flujos generados por el activo subyacente.

Todo uso del fondo deberá ser debidamente registrado y documentado por el Emisor, y estará sujeto a acceso y revisión por parte del Administrador de la Emisión, quien podrá verificar su aplicación conforme a los fines previstos en este Documento de Información Relevante (DIR), sin intervenir en su gestión directa.

Una vez finalizado el Plazo de Explotación, el Emisor dejará de estar obligado a mantener este fondo, ya que podrá deducir la cuota de administración directamente de los rendimientos generados en favor de los tenedores de tokens \$CEDRO1.

El respaldo económico a favor de los tokenholders está constituido por la cesión de derechos económicos sobre la totalidad de las rentas obtenidas o flujos financieros futuros derivados de la monetización del banco de tierras, así como de su reinversión en activos inmobiliarios e instrumentos financieros, conforme a la Política de Inversión descrita en este Documento. Esta cesión es vinculante durante todo el plazo de la emisión y se beneficia de las disposiciones fiscales contenidas en el artículo 36 de la Ley de Emisión de Activos

	Digitales.
Precio de Referencia del token	<p>El valor de referencia del token \$CEDRO1 será calculado de forma trimestral, con base en el Net Asset Value (NAV) del portafolio consolidado de activos bajo gestión. Este valor tiene carácter informativo y orientativo, sin implicar derechos automáticos de redención o recompra.</p> <p>El NAV se determina como la diferencia entre activos totales y pasivos del Portafolio, incluyendo únicamente activos formalmente incorporados al Activo Subyacente, y excluyendo cualquier otro activo propiedad del Emisor.</p> <p><b>Base de Cálculo del NAV</b></p> <p>El NAV reflejará de forma objetiva y transparente la evolución patrimonial del Portafolio, e incluirá:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El valor actualizado del banco de tierra, determinado por metodologías de valuación técnica conforme a estándares internacionales (IVS u otros aplicables).</li> <li>• El valor de las inversiones en activos inmobiliarios e instrumentos financieros en que se hayan reinvertido los flujos, conforme a la política de inversión del Emisor. Entre los activos considerados se incluyen caja y bancos, fondos de inversión abiertos, inversiones a vencimiento, bienes inmuebles (avaluados anualmente) y títulos de deuda (valorados por descuento de flujos futuros).</li> </ul> <p>El cálculo del valor de referencia del token se realizará mediante la siguiente fórmula:</p> $\text{NAV Total} / \text{Tokens en circulación}$ <p>Este valor deberá ser interpretado en el marco de las condiciones contractuales de prelación de flujos y derechos económicos de los tenedores de tokens, según descrito en este Documento de Información Relevante.</p> <p>El cálculo y publicación del NAV sigue un cronograma</p>

	<p>estructurado:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Día 0–30: El Emisor presenta los estados financieros certificados con la actualización de activos, flujos e inversiones.</li> <li>• Día 31–60: El Administrador de la Emisión calcula el NAV y publica el valor de referencia por token en la plataforma Monetae.</li> <li>• Valuaciones Independientes: Para activos no líquidos (inmuebles), se exigen valuaciones externas, técnicas y documentadas, conforme a estándares de mercado.</li> </ul> <p>Para mayor información sobre el cálculo del Precio de Referencia del Token y la metodología para el cálculo del NAV hacer referencia a la sección 17 de este documento.</p>
<p>Rendimiento Preferente a Tokenholder</p>	<p>Los tenedores de tokens (“Tokenholders”) tendrán derecho a participar en las rentas obtenidas y los flujos financieros generados por el portafolio de activos subyacente a la emisión. Dichos beneficios provendrán principalmente de dos fuentes: la comercialización de terrenos incluidos en el banco de tierra del proyecto, y las inversiones en activos inmobiliarios e instrumentos financieros que el Emisor realice con los excedentes de liquidez. Esta estructura ha sido diseñada para priorizar la protección del capital de los inversionistas y maximizar su retorno, alineando sus intereses con los del Emisor mediante un esquema de rendimientos preferentes y participaciones variables.</p> <p><b>Naturaleza del Pago de Rendimientos</b></p> <p>El modelo de distribución no contempla una tasa de interés fija ni pagos garantizados. Por el contrario, los montos y momentos de distribución dependerán exclusivamente del desempeño financiero del portafolio y de la discrecionalidad del Emisor para determinar cuándo y en qué cuantía realizar dichas distribuciones. Si bien el rendimiento puede ser calculado trimestralmente con base en las rentas obtenidas y los ingresos efectivamente recibidos y/o</p>

revalorizaciones del banco de tierra y del portafolio de inversión, la periodicidad de los pagos no está predefinida ni es automática.

### **Orden de Prelación de los Flujos**

La estructura financiera del token \$CEDRO1 se basa en un modelo de distribución contingente de flujos, priorizado contractualmente, y propio de un instrumento de ingresos. Bajo esta lógica, los Tokenholders participan en los resultados económicos generados por el banco de tierra y el portafolio de inversión, sin que exista obligación de pago fijo, cronograma de amortización, ni devengo de intereses.

Cuando el Emisor, a su discreción y conforme a la disponibilidad de liquidez, determine ejecutar una distribución de ingresos, los recursos se aplicarán conforme al siguiente orden de prelación de carácter económico y operativo:

**1. Cobertura de costos operativos esenciales:**

Se deducirá las comisiones operativas y de administración (hasta el 2 % anual sobre el Valor Neto de los Activos (NAV), destinada a cubrir los costos operativos y administrativos del Emisor vinculados a la manutención del banco de tierras y la gestión del portafolio de inversión. Esta comisión será calculada y aplicada trimestralmente, al tiempo del cálculo del NAV, y deberá estar respaldada mediante un reporte detallado de gastos efectivamente incurridos.

**2. Distribuciones priorizadas a Tokenholders – Nivel de Retorno del Valor Nominal:**

Los flujos netos remanentes serán distribuidos entre los Tokenholders hasta alcanzar, de forma proporcional, el monto equivalente al valor nominal de sus tokens (USD \$12,000 por token). Esta recuperación de capital no constituye una obligación legal de repago, sino una prioridad en el uso de ingresos netos, en función del desempeño operativo del Portafolio.

**3. Distribuciones priorizadas a Tokenholders – Nivel de Rendimiento Preferente:**

Alcanzado el monto de capital inicial, los flujos adicionales se distribuirán a favor de los Tokenholders hasta cubrir un rendimiento compuesto acumulado del 25 % anual sobre el capital aportado, calculado desde la fecha de colocación. Este rendimiento representa una **preferencia en la aplicación de flujos disponibles**, pero no configura una obligación financiera ni genera derecho a pagos retroactivos en ausencia de ingresos suficientes.

#### **4. Distribución de Excedentes:**

En caso de existir excedentes después de cubrir los niveles anteriores, los mismos serán distribuidos en un esquema de incentivo de alineación de intereses:

- El **90 % de los excedentes** será asignado proporcionalmente a los Tokenholders.
- El **10 % restante** corresponderá al Emisor, en calidad de compensación por desempeño vinculado a la rentabilidad extraordinaria generada por el portafolio de activos. Esta participación (“carry”) constituye un incentivo económico subordinado y condicionado al cumplimiento del rendimiento preferente pactado a favor de los inversionistas. El Emisor podrá acceder a la compensación por desempeño, en caso de generarse, únicamente al término de la emisión, ya sea al vencimiento del plazo establecido (10 años) o mediante la redención anticipada del 100 % de los tokens en circulación. Durante la vigencia de la emisión, cualquier excedente generado una vez alcanzado el rendimiento preferente deberá ser acumulado y retenido, sin distribución alguna, hasta la finalización definitiva de la emisión.

Este modelo refleja una estructura de ingresos subordinados, en la que la distribución a los tenedores depende exclusivamente de los flujos efectivamente generados y del ejercicio discrecional del Emisor, respetando los principios de trazabilidad, equidad y transparencia establecidos en el Documento de Información Relevante (DIR) y conforme al marco legal aplicable a las ofertas públicas de ingresos tokenizadas.

#### **Impacto del Período de Explotación**

Durante los primeros 18 meses posteriores a la emisión —denominado *Período de Explotación*— el Emisor deberá gestionar activamente la venta de los terrenos, procurando maximizar el valor obtenido y respetando el *Umbral de Liquidación* (equivalente a USD\$14,292,370.28). Las rentas obtenidas y los ingresos generados durante este periodo, así como aquellos provenientes de acuerdos firmados dentro del mismo (aunque se ejecuten posteriormente), se incorporarán al Portafolio de Inversión administrado por el Emisor.

Al término de este plazo, cualquier activo no liquidado dejará de estar bajo administración activa y los flujos generados por dichos activos se distribuirán directamente a los Tokenholders de forma trimestral, dentro de un plazo no mayor a 30 días hábiles posteriores al cierre de cada trimestre fiscal.

#### **Mecanismo de Liquidación Final**

Si al cumplirse nueve años desde la fecha de emisión aún existieran terrenos sin liquidar, el Emisor deberá organizar y ejecutar un proceso de subasta pública abierta, en condiciones de mercado y con notificación previa a los Tokenholders. Este mecanismo asegura la conversión de los activos en efectivo antes del vencimiento de la emisión, facilitando la capacidad de repago y cierre del vehículo.

#### **Consideraciones Relacionadas a los Tokens de Tesorería**

Los tokens que el Emisor conserve como parte de su tesorería no recibirán distribuciones de rendimientos.

	<p>No obstante, el Emisor tendrá derecho a retener —es decir, a no distribuir— su participación <i>pro rata</i> en los rendimientos totales a distribuir, de acuerdo con la prelación descrita anteriormente. Dicha participación <i>pro rata</i> se calculará como el porcentaje que representen los tokens conservados por el Emisor respecto del número total de tokens emitidos (1,000 tokens).</p> <p><b>Ejemplo ilustrativo:</b></p> <p>Si los rendimientos totales a distribuir, provenientes del Activo Subyacente, ascienden a US\$20,000,000.00 y únicamente el 85% de los tokens emitidos (850 tokens) han sido colocados —lo que implica que el Emisor conserva el 15% de los tokens en tesorería—, el Emisor retendría US\$3,000,000.00 (equivalente al 15% de US\$20,000,000.00) y distribuiría US\$17,000,000.00 entre los 850 tokens en circulación. Esto resultaría en una distribución de US\$20,000.00 por token.</p>
<p>Comerciabilidad y Mercado Secundario</p>	<p>La emisión del token \$CEDRO1 contempla un modelo de comercialización dividido en dos fases complementarias: una primera fase de mercado primario, en la que el Emisor coloca directamente los tokens en condiciones preestablecidas, y una segunda fase de mercado secundario, donde los inversionistas pueden transferir libremente sus participaciones bajo parámetros regulados.</p> <p>La colocación primaria se desarrollará dentro de una Ventana de Venta con duración de hasta 10 meses, contados desde la fecha oficial de inicio de la emisión. Esta ventana está organizada en tres tramos sucesivos, diseñados con precios diferenciados y límites porcentuales sobre el total de tokens emitidos. Las condiciones de cada tramo son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Tramo 1:</b> Hasta seis (6) meses, habilitado para la colocación de hasta el <b>40 %</b> de los tokens emitidos, a un precio con <b>descuento del 5 % sobre el valor nominal.</b></li> <li>• <b>Tramo 2:</b> Dos (2) meses adicionales, habilitados para la colocación de hasta un <b>25 %</b> adicional, con un <b>descuento del 2.5 % sobre el valor nominal.</b></li> </ul>

- **Tramo 3:** Dos (2) meses posteriores, habilitados para la colocación de hasta un **20 %** adicional, a **valor nominal**.

Cada tramo tiene una duración estricta y condiciones propias. Al finalizar el periodo de vigencia de un tramo, cualquier remanente de tokens no colocado no se transfiere al siguiente tramo ni permanece disponible en el mercado primario. En su lugar, dichos remanentes serán conservados por el Emisor como parte de su tesorería, desde donde podrán ser utilizados para fines estratégicos definidos en el Documento de Información Relevante (DIR).

En conjunto, los tokens colocados en los tres tramos más los tokens conservados por el emisor como tesorería conforman el 100 % del total de tokens emitidos, no contemplándose emisiones adicionales fuera de esta arquitectura.

En caso de que se coloque el 100% de los tokens disponibles en un tramo antes de la finalización del plazo establecido para dicho tramo, el Emisor tendrá la facultad de adelantar el inicio del siguiente tramo. Para ello, deberá emitir un aviso con al menos cinco (5) días de anticipación, el cual será publicado a través de la plataforma del administrador de la emisión.

A partir del mes 13 contado desde la fecha de inicio de la oferta pública, se habilitará la libre negociación de los tokens \$CEDRO1 en el mercado secundario, utilizando la plataforma digital autorizada del PSAD Fintech Americas. A partir de este momento, los Tokenholders podrán transferir, ceder o vender sus participaciones en condiciones de mercado, sujetas a los controles regulatorios y tecnológicos aplicables, incluyendo procesos de KYC, AML, Geofencing, y verificación mediante Allowlist.

El emisor podrá intervenir activamente en el mercado secundario, desempeñándose como creador de mercado (“market maker”) con el propósito de fomentar la liquidez de los tokens \$CEDRO1.

Adicionalmente, una vez finalizado el período de explotación (18 meses), el Emisor podrá ejercer, a su

	<p>discreción, una <b>opción de recompra anticipada (call option)</b> sobre los tokens en circulación, sujeta al pago de una <b>penalidad del 2 % sobre el valor nominal</b>, la cual será distribuida íntegramente a favor de los Tokenholders afectados como compensación por la terminación anticipada de su participación.</p> <p>Finalmente, al cumplirse el plazo máximo de 10 años, el Emisor tendrá la obligación de redimir la totalidad de los tokens aún en circulación, ya sea mediante los flujos acumulados en el Portafolio o, en su defecto, mediante la liquidación ordenada de los activos subyacentes. Este mecanismo asegura un punto de salida estructural para los inversionistas, incluso en escenarios de baja liquidez.</p> <p>Este modelo de comerciabilidad ofrece una estructura sólida y progresiva que combina incentivos tempranos, acceso ordenado al mercado secundario y mecanismos definidos de salida, en línea con las mejores prácticas del mercado de activos digitales y la naturaleza jurídica de un token de ingreso.</p>
<p>Redenciones Anticipadas</p>	<p>La emisión contempla un plazo mínimo de permanencia de 18 meses, contados a partir de la fecha de inicio de la oferta pública, durante el cual el emisor no podrá redimir la totalidad de los tokens en circulación, con el fin de garantizar la estabilidad de la explotación comercial del banco de tierras. Con posterioridad a este período mínimo, el Emisor podrá ejercer, a su discreción y en cualquier momento hasta el vencimiento de la emisión, una opción de recompra anticipada (call option) sobre la totalidad o una parte de los tokens en circulación. Esta recompra estará condicionada al pago de una penalidad del 2 % sobre el valor nominal de los tokens objeto de redención, la cual será distribuida íntegramente a favor de los Tokenholders afectados como compensación por la terminación anticipada de su derecho económico.</p> <p>Al cumplirse el plazo máximo de 10 años desde la fecha de emisión, el Emisor estará obligado a redimir la totalidad de los tokens aún en circulación, utilizando para ello los flujos disponibles en el Portafolio o, en su defecto, mediante la liquidación de los activos</p>

	subyacentes.
Moneda de Negociación	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dólares de los Estados Unidos de América.</li> <li>• Monedas Estables autorizadas y disponibles dentro de la plataforma de comercialización.</li> </ul> <p>Las conversiones entre dólares de los Estados Unidos de América y monedas estables serán procesadas a través de los proveedores de liquidez integrados a la plataforma de Fintech Americas, S.A. de C.V. (Administrador de la Emisión), bajo condiciones de mercado y conforme a los lineamientos operativos del PSAD.</p> <p>Los fondos aportados por los inversionistas serán custodiados de conformidad con las políticas internas del Proveedor de Servicios de Activos Digitales [Anexo 17], en una cuenta segregada, segura y sujeta a auditoría, respaldada por infraestructura de custodia provista a través de Fireblocks. Durante este período, dichos fondos no podrán ser transferidos ni al Emisor ni a los propios inversionistas, ni podrán ser utilizados para ningún otro fin que no sea su resguardo en custodia.</p>
Derechos, beneficios y restricciones	<p>Los titulares de tokens \$CEDRO1 gozarán de los siguientes derechos económicos y contractuales:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Participación en Rentas Obtenidas y Flujos: Derecho pro-rata sobre las rentas obtenidas y los ingresos y flujos generados por la explotación del Banco de Tierras y las reinversiones en el portafolio de activos administrados por el Emisor, en los términos del esquema de prelación de pagos establecido.</li> <li>• Retorno del Valor Nominal: Prioridad absoluta — aunque no constituye una garantía ni una obligación— en la devolución del monto invertido, calculado sobre el valor nominal de USD \$12,000 por token.</li> <li>• Rendimiento Preferente: Derecho a recibir un rendimiento compuesto acumulado del 25 % anual, calculado mensualmente a partir de la fecha de colocación y sujeto a la disponibilidad de flujos.</li> <li>• Participación en Excedentes: Acceso al 90 % de los flujos remanentes una vez cumplidos los pagos</li> </ul>

	<p>preferentes, bajo el esquema de distribución de excedentes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Negociación Secundaria: Facultad de transferir sus tokens a terceros en el mercado secundario a partir del mes 13, conforme a los términos habilitados por Fintech Americas.</li> <li>• Información: Derecho a recibir información periódica sobre el desempeño del portafolio, los flujos generados, los activos remanentes y cualquier evento relevante que afecte el valor del token.</li> </ul> <p>Beneficios:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acceso a una estructura de flujo preferente, diseñada para proteger el capital e incentivar retornos atractivos.</li> <li>• Liquidez progresiva a través de mercado secundario operado digitalmente.</li> <li>• Transparencia en la gestión del portafolio, con reglas preestablecidas para el uso de los flujos y procesos de liquidación obligatoria al vencimiento. Optimización fiscal, dado que los ingresos generados por el Portafolio califican como exentos de impuestos conforme a lo establecido en el artículo 36 de la Ley de emisión de Activos Digitales.</li> </ul> <p>Restricciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausencia de pagos garantizados o fechas fijas de distribución, ya que los flujos están sujetos al desempeño económico real del Portafolio.</li> <li>• No derechos corporativos: Los tokens no otorgan derechos políticos, de voto ni participación en las decisiones societarias del Emisor.</li> </ul>
<p>Contrato inteligente y tecnología a utilizar</p>	<p>Standar ERC-20F – Contract Address Token \$CEDRO1</p> <p><a href="https://amoy.polygonscan.com/address/Ox8A221e8835cdb55eeE377f38C4c2eA4513E2d48B">https://amoy.polygonscan.com/address/Ox8A221e8835cdb55eeE377f38C4c2eA4513E2d48B</a></p> <p><a href="https://amoy.polygonscan.com/token/Ox8A221e8835c5db55eeE377f38C4c2eA4513E2d48B">https://amoy.polygonscan.com/token/Ox8A221e8835c5db55eeE377f38C4c2eA4513E2d48B</a></p>

	<p>Contract Address Allowlist</p> <p><a href="https://amoy.polygonscan.com/token/Ox8A221e8835cdb55eeE377f38C4c2eA4513E2d48B#balances">https://amoy.polygonscan.com/token/Ox8A221e8835cdb55eeE377f38C4c2eA4513E2d48B#balances</a></p> <p>Los contratos inteligentes utilizados en esta emisión están desplegados en la blockchain de Polygon, y siguen el estándar ERC-20F. Estos contratos han sido auditados para garantizar seguridad y conformidad con las normativas aplicables. Se han asignado y revocado roles específicos dentro del contrato, permitiendo un control granular sobre las operaciones críticas, tales como la emisión de tokens y la gestión de permisos.</p> <p>Para garantizar un entorno seguro y controlado, se ha implementado un contrato Allowlist, que gestiona y controla quiénes pueden interactuar con el token \$CEDRO1. Esto asegura que solo los participantes autorizados puedan realizar transacciones con los tokens, proporcionando un nivel adicional de seguridad y confianza en la emisión.</p> <p>Además, se utiliza un contrato ERC-20 auditor, que actúa como punto de validación on-chain y garantiza la transparencia de todas las transacciones relacionadas con la emisión. Este contrato audita los movimientos del token y facilita un registro inmutable de todas las actividades, ayudando a prevenir fraudes y asegurar la correcta distribución de los flujos financieros.</p> <p>La blockchain Polygon fue seleccionada debido a su alta escalabilidad, bajos costos de transacción y compatibilidad con la Máquina Virtual de Ethereum (EVM), facilitando la interoperabilidad con otras plataformas y aplicaciones descentralizadas.</p> <p>El sistema tecnológico de la emisión está basado en una arquitectura hexagonal sobre AWS, con microservicios que proporcionan escalabilidad y alta disponibilidad. El signer está alojado en AWS Nitro, lo</p>
--	--

	<p>que asegura la firma de transacciones en un entorno seguro. La custodia de activos digitales se realiza a través de Monetae, utilizando proveedores como Fireblocks, que emplea políticas avanzadas de seguridad y permite la recuperación de claves privadas mediante un sistema de backup, en caso de pérdida o de verse comprometidas las mismas. Las políticas de transacciones y permisos se gestionan cuidadosamente para garantizar una interacción controlada con los contratos inteligentes.</p>
<p>Restricciones de venta y comerciabilidad</p>	<p>Las restricciones de venta están diseñadas para cumplir con todos los lineamientos regulatorios, al igual que garantizar la seguridad y control de las transacciones, implementando tecnologías avanzadas como MPC Wallets, Fireblocks, y un sistema de Allowlist.</p> <p>Todos los usuarios de la plataforma del PSAD deben pasar por un proceso de registro y verificación de identidad (KYC) riguroso. Basado en la información proporcionada, como documentos de identificación y respaldos financieros, los usuarios son autorizados a interactuar con los tokens emitidos, asegurando el cumplimiento de los estándares regulatorios y de seguridad.</p> <p>Adicionalmente, el PSAD cuenta con tecnología de "Geofencing" para evitar que actores ubicados en jurisdicciones de alto riesgo, o donde no estuviesen autorizados para adquirir la emisión, puedan hacerse con los tokens de esta emisión.</p> <p>Además, el contrato inteligente de Allowlist regula y limita quiénes pueden interactuar con el token \$CEDRO1. Solo los usuarios previamente autorizados y que hayan completado el proceso de verificación podrán realizar transacciones, proporcionando un control adicional sobre la interacción con los activos</p>

	<p>digitales y previniendo accesos no permitidos.</p> <p>Los Tokens no podrán ser adquiridos ni intercambiados en las Ventanas de Distribución y Actualización del Valor Razonable.</p> <p>Los Tokens no podrán ser adquiridos ni distribuidos por personas o entidades sancionadas, ni a favor de estas, ni por residentes de países incluidos en listas de sanciones internacionales.</p>
Convertibilidad de los Tokens	<p>Los Tokens producto de esta emisión, como regla de negocio, no admitirán convertibilidad con otro tipo de activo, digital o físico. En el evento que el inversionista o Tokenholder desee liquidar su participación, podrá hacerlo mediante la venta del activo digital \$CEDRO1 a través del Mercado Secundario.</p>
Comisiones aplicables	<p>Los inversionistas no asumirán costos ni comisiones al adquirir los Tokens \$CEDRO1 en el mercado primario, ni por la administración de la emisión. No obstante, estarán sujetos a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Comisiones por el intercambio de moneda estable.</li> <li>- Comisiones por participar en el mercado secundario.</li> <li>- Comisiones y recargos asociados a transferencias bancarias entre los inversionistas y Fintech Americas, S.A. DE C.V.</li> </ul>
Términos y Condiciones	<p>Los términos y condiciones de los Tokens \$CEDRO1 estarán disponibles en la plataforma de comercialización de Fintech Americas, S.A. DE C.V. Adicionalmente, se incluyen en este documento como Anexo 12.</p>
Principales Leyes que son aplicables a la emisión.	<p>Leyes de la República de El Salvador:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constitución de la República.</li> <li>- Ley de Emisión de Activos Digitales</li> </ul>



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

### **DECLARACIONES ESPECIALES**

- El emisor de los activos digitales es el único responsable del contenido de este Documento de Información Relevante.
- El activo digital objeto de esta oferta se encuentra inscrito en el Registro Público de la CNAD. Su registro no implica la certificación de la calidad del valor ni de la solvencia del emisor.
- Es responsabilidad del inversor leer toda la información contenida en este Documento de Información Relevante.
- El inversor al suscribir el token es consciente de que los activos digitales pueden perder su valor en su totalidad o en parte, pueden no ser siempre negociables, pueden no ser líquidos y que la emisión solo se centra en ciertos activos subyacentes específicos y no constituye una invitación para la venta de instrumentos financieros.
- El inversor al suscribir el token acepta expresamente que los derechos económicos sobre los flujos financieros generados por los contratos de arrendamiento objeto de esta emisión serán administrados y representados por un administrador de la emisión, quien actuara como Cesionario y representante común de los tenedores de tokens. Dicho administrador, designado conforme a los términos de la emisión, tendrá la facultad de actuar en nombre y por cuenta de los tenedores de tokens para garantizar su participación proporcional en dichos flujos financieros.

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

### **Declaración de Prospectivas Futuras**



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

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

Se recomienda a los inversionistas que consideren cuidadosamente estos riesgos antes de tomar decisiones de inversión en los tokens \$CEDRO1.

## **PARTICIPANTES**

<b>Emisor</b>	
Nombre	INVERSIONES EL CEDRO, S.A. DE C.V.
Dirección	Paseo General Escalón, Centro Comercial Villas Españolas, Local 15 C, Colonia Escalón, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, republica de El Salvador.
Persona designada de Contacto	Gerardo Miguel Saca Silhy
Número de Identificación Tributaria	0614-300503-102-5
Sitio Web	www.inversionescedro.com
Teléfono	+503 2264-3363
Correo electrónico del contacto designado	info@inversionescedro.com

<b>Proveedor De Servicios De Activos Digitales Administrador de la Emisión</b>	
Nombre	FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. (PSAD – 0018)



Dirección	Final Avenida La Capilla No. 624, Colonia San Benito, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador.
Número de Identificación Tributaria	0614-300921-102-8
Persona designada de Contacto	Arturo Alexander Monterrosa Rivera
Sitio Web	<a href="https://www.monetae.io/">https://www.monetae.io/</a>
Teléfono	+503 7061 - 1888
Correo electrónico del contacto designado	<a href="mailto:contacto@monetae.io">contacto@monetae.io</a>

Certificador	
Nombre	DIGITAL ASSETS SOLUTIONS, S.A. DE C.V. (CERT – 0004)
Dirección	Edificio Insigne Nivel 6, Local 602, Colonia San Benito, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador.
Persona designada de Contacto	César Augusto Castillo Guevara
Número de Identificación Tributaria	0614-210124-103-6
Sitio Web	<a href="https://tokenizationexpert.com/">https://tokenizationexpert.com/</a>
Teléfono	+503 7910-7770
Correo electrónico del contacto designado	<a href="mailto:cesar.castillo@tokenizationexpert.com">cesar.castillo@tokenizationexpert.com</a>

Consultor Jurídico del Emisor	
Nombre	INTERLEX, S.A. DE C.V. (Conocida comercialmente como Legalia Legal)
Dirección	9a Calle Pte. Bis, Pasaje Bella Vista #356, Colonia Escalón, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, El Salvador
Número de	0614-120609-103-1



Identificación Tributaria	
Persona designada de Contacto	Alberto Sol Vega
Sitio Web	<a href="http://www.legalia.legal">www.legalia.legal</a>
Teléfono	+503 2555-2100
Correo electrónico del contacto designado	<a href="mailto:asolvega@legalia.legal">asolvega@legalia.legal</a>

Auditor Externo	
Nombre	Integrity Auditing Group LTDA, DE C.V. (AE-001-2021)
Dirección	Avenida la Capilla, 426, colonia San Benito, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador.
Número de Identificación Tributaria	0614-210717-109-7
Persona designada de Contacto	Gloria Fernández
Sitio Web	<a href="https://www.crowe.com/sv/">https://www.crowe.com/sv/</a>
Teléfono	+503 2507-9600
Correo electrónico del contacto designado	<a href="mailto:integrity@crowe.com.sv">integrity@crowe.com.sv</a>



## Tabla de Contenidos

<b>Resumen de la Emisión</b>	2
<b>Tabla de Contenidos</b>	39
<b>1. Glosario</b>	41
<b>2. Carta del Emisor</b>	46
<b>3. Declaración Jurada</b>	48
<b>4. Informe del Certificador</b>	48
<b>5. Descripción del Emisor</b>	48
<b>6. Organigrama</b>	51
<b>7. Proveedores de Servicios Clave</b>	54
<b>8. Roles y Responsabilidades de la Administración</b>	58
<b>9. Estados Financieros</b>	59
<b>10. Motivo de la Oferta Pública y Objetivo de la Emisión</b>	59
<b>11. Conflictos de interés</b>	61
<b>12. Descripción del Activo Subyacente</b>	62
<b>13. Descripción de Los Objetivos de la Emisión</b>	76
<b>14. Características de la Oferta Publica</b>	77
<b>15. Activo Subyacente</b>	106
<b>16. Garantías del Token</b>	109
<b>17. Precio Referencia del Token</b>	111
<b>18. Plazo de la Emisión, Estructuración, Montos Mínimos y Máximos</b>	115
<b>19. Rendimiento a Tokenholder y Rendimiento Preferente</b>	119
<b>20. Comerciability del Token</b>	123
<b>21. Determinación del Valor de la Emisión y Proyecciones Financieras</b>	125
<b>22. Plataforma de Negociación del Token y Comerciability</b>	141
<b>23. Políticas de Supervisión y Control</b>	141



<b>24. Descripción de las Instituciones Financieras y Plataformas Digitales Utilizadas Para la Transferencia, Custodia, y liquidación de los Fondos de Fondos de la Oferta publica</b>	143
<b>25. Contratos Inteligentes a Usar</b>	144
<b>26. Tecnología a Utilizar</b>	146
<b>27. Flujo de los Tokens Dentro de la Plataforma de Comercialización</b>	148
<b>28. Identificación, gestión y mitigación de riesgos</b>	149
28.1 – Riesgos Asociados al Emisor de los Activos Digitales	149
28.2 – Riesgos Asociados a la Oferta de Activos Digitales	152
28.3 – Riesgos Asociados a los Activos Digitales	155
28.4 – Riesgos Asociados al Activo Subyacente	158
28.5 – Riesgos Asociados a la Tecnología Utilizada	161
<b>29. Resolución de Disputas</b>	164
<b>30. Tratamiento de Datos Personales</b>	164
<b>31. Régimen Tributario</b>	165
<b>32. Descargo de Responsabilidad</b>	166
<b>33. Canales de Comunicación</b>	167
<b>34. Anexos</b>	167



# 1. Glosario

Este glosario se ha desarrollado para proporcionar una comprensión general de los términos utilizados en el contexto de la emisión pública de activos digitales \$CEDRO1. 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.
- **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.
- **Banco de Tierras:** Se entenderá como el conjunto de activos inmobiliarios de naturaleza urbana o rural, de uso no residencial, que se encuentran bajo la titularidad, control o administración directa del Emisor, y que constituyen el núcleo operativo y patrimonial subyacente de la emisión del token \$CEDRO1. Este banco está conformado inicialmente por los terrenos aportados al momento de la emisión, pero podrá ampliarse dinámicamente con nuevas adquisiciones de tierra que, conforme a la política de inversión vigente, sean financiadas total o parcialmente con flujos derivados de la explotación de los activos existentes o de otras fuentes de liquidez del Portafolio. Los terrenos que integran el Banco de Tierras podrán ser objeto de comercialización directa (venta), desarrollo estratégico, arrendamiento u otra forma de aprovechamiento económico, conforme al marco legal y operativo establecido en este Documento Informativo de la Emisión (DIR). Las rentas obtenidas y los ingresos generados por tales operaciones, incluidos los provenientes de activos futuros que se incorporen al banco, serán canalizados al portafolio de inversión para su reinversión en nuevas oportunidades de activos inmobiliarios e instrumentos financieros, en línea con los objetivos de preservación y crecimiento de capital. El Banco de Tierras representa uno de los activos subyacentes del instrumento tokenizado y constituye la fuente inicial de generación de flujos durante la vigencia de la emisión.
- **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.
- **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.

- **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.
- **Auditor Externo:** Entidad independiente encargada de revisar y verificar los estados financieros y los controles internos de una empresa o proyecto para garantizar la exactitud y el cumplimiento de las leyes aplicables.
- **Mercado Secundario:** Plataforma o lugar donde los inversores pueden comprar y vender activos financieros, como los tokens \$CEDRO1, después de la oferta inicial.
- **Token ERC-20:** El token ERC-20 es un estándar ampliamente utilizado en la blockchain de Ethereum, diseñado para garantizar interoperabilidad, transparencia y seguridad en la emisión y administración de activos digitales. Este estándar permite la creación de tokens que pueden integrarse fácilmente con aplicaciones y plataformas compatibles con Ethereum.
- **Custodio:** Institución responsable de la custodia y gestión de los activos subyacentes que respaldan el valor de los tokens digitales, garantizando la seguridad de los mismos.
- **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.
- **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.
- **Valoración de Tokens:** Cálculo del valor de mercado de un token basado en el rendimiento de los activos subyacentes y otras variables económicas.
- **Redención:** Proceso mediante el cual los inversores pueden canjear sus tokens por un valor equivalente en moneda fiduciaria u otros activos, bajo condiciones específicas.
- **Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD):** Autoridad reguladora en El Salvador que supervisa la emisión y gestión de activos digitales, asegurando el cumplimiento de las leyes aplicables.
- **Oferta Pública de Activos Digitales:** Propuesta técnica o comercial de activos digitales al público para su comercialización o venta.
- **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.
- **Plazo de la emisión:** La emisión tiene un plazo máximo de 10 años y un plazo mínimo de 18 meses, condicionado a cumplir la condición de Colocación Mínima.
- **Plazo de Explotación:** 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.

- **Opción de Recompra:** Derecho del emisor para recomprar la totalidad o una parte de los tokens en circulación, bajo condiciones establecidas en este Documento de Información Relevante
- **Tokens de Tesorería:** El 15 % de los tokens emitidos serán conservados por el Emisor y no estarán disponibles para negociación durante la Ventana de Venta. Asimismo, cualquier token que no sea colocado durante la Ventana de Venta será automáticamente conservado por el Emisor como parte de su tesorería. Posterior al Plazo mínimo de Permanencia, El Emisor tendrá la facultad de colocar, total o parcialmente, los tokens de tesorería en el mercado, en condiciones que considere estratégicamente convenientes, incluyendo colocaciones institucionales, rondas privadas u operaciones de liquidez. En caso de colocar tokens desde el portafolio de tesorería. Esta colocación subsecuente, se considerará como una colocación primaria en el mercado. Mientras los tokens permanezcan en tesorería del Emisor y no hayan sido colocados, el Emisor conservará su derecho económico proporcional sobre los flujos financieros generados por el portafolio subyacente, en iguales condiciones que el resto de los tokens emitidos. Esto significa que el Emisor, en su calidad de titular de dichos tokens de tesorería, retendrá los flujos correspondientes a su participación pro rata respecto de los tokens que mantiene en su tesorería, con el fin de excluirlos de las distribuciones autorizadas a los demás inversionistas, conforme al esquema establecido en el presente Documento de Información Relevante. Los tokens de tesorería tienen como principal objetivo permitir al Emisor mantener una exposición en el desempeño del Activo Subyacente de los tokens \$CEDRO1. Esto permite alinear sus objetivos e intereses con los de los demás tenedores de tokens. Adicionalmente, el Emisor podrá disponer de dichos tokens con el fin de obtener liquidez adicional, mediante su habilitación en el mercado primario para su colocación entre potenciales inversionistas, una vez transcurrido el Plazo Mínimo de Permanencia. Cabe destacar que el tratamiento de estos tokens no está vinculado al Fondo de Reserva Operativa, y su uso responde a finalidades estratégicas complementarias, en todo momento sujetas a las disposiciones y limitaciones establecidas en este Documento de Información Relevante.
- **Activo Subyacente:** Cesión a favor de los inversionistas de los derechos sobre la totalidad de las rentas obtenidas o flujos financieros futuros generados por la monetización del banco de tierra actualmente en propiedad del Emisor, así como aquellos derivados de su reinversión en activos inmobiliarios e

instrumentos financieros, según la Política de Inversión detallada en este DIR, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa: rentas o ingresos por venta total o parcial de los activos que lo componen, rentas o ingresos por arrendamiento de los activos, aportes a fideicomisos, rendimientos de inversiones, dividendos, intereses, penalidades y cualquier otro ingreso atribuible directa o indirectamente a la gestión estratégica de dichos activos, conforme a lo previsto en este Documento de Información Relevante y en la Política de Inversión acá detallada. El Activo Subyacente incluye, de forma enunciativa y no limitativa, los inmuebles que conforman el banco de tierra, los derechos económicos sobre los ingresos derivados de su explotación, desarrollo, comercialización o enajenación, así como los instrumentos financieros adquiridos mediante la reinversión de dichos ingresos y sus rendimientos. La explotación de todos estos activos, constituyen la actividad relacionada con el Token \$CEDRO1, lo cual es conforme con el artículo 36 literal c) de la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD).

- **Ventana de Venta:** Es el periodo de 10 meses durante el cual los tokens estarán habilitados en el mercado primario. La Ventana de Venta se divide en tres tramos escalonados, con descuentos por compra anticipada. Cada tramo tiene un porcentaje límite de colocación, y los tokens no vendidos serán conservados por el Emisor como parte de su tesorería.
- **Colocación Mínima:** Debe colocarse al menos el 40 % de los tokens durante la Ventana de Venta. Si no se logra, los tokens serán retirados de circulación y “quemados” y los inversionistas reciben un reembolso total, sin cargos ni penalidades.
- **Fondo de Reserva Operativa:** Se establece un fondo de USD \$150,000 para cubrir gastos relacionados con el mantenimiento, operación, administración y cumplimiento regulatorio de la emisión, asegurando así la continuidad de las funciones esenciales sin depender exclusivamente de los flujos generados por el activo subyacente.
- **Precio de Referencia del Token:** Es el valor de referencia de los tokens \$CEDRO1, disponible a partir de la habilitación del mercado secundario. Este precio será calculado trimestralmente con base en el Valor Neto de los Activos (NAV), dividido entre el número de tokens (1,000), y deberá ser interpretado en el marco de las condiciones contractuales de prelación de flujos y derechos económicos.
- **Net Asset Value (NAV):** Valor neto del activo del Portafolio que proviene de la diferencia entre el activo total y el pasivo total entre los tokens en circulación.
- **Rendimiento Preferente:** Es la tasa de retorno a partir de la cual, en caso de ser superada, el Emisor tendrá derecho a percibir una Comisión por Desempeño.



- **Comisión por Desempeño:** El Emisor tendrá derecho a participar con un 10% de los Flujos Financieros generados por la emisión que excedan el rendimiento preferente.

*Las definiciones contenidas en este glosario son específicas y aplicables únicamente al presente Documento de Información Relevante (DIR) relacionado con la emisión de tokens \$CEDRO1. Estas definiciones no deben interpretarse como aplicables fuera del contexto de este documento o para otros proyectos, emisiones o propósitos legales distintos.*



## 2. Carta del Emisor

Estimados inversionistas,

Es un honor para INVERSIONES EL CEDRO, S.A. DE C.V. presentarles el proyecto de emisión de activos digitales \$CEDRO1, una estructura diseñada para vincular oportunidades reales de valorización territorial con una arquitectura financiera moderna, transparente y alineada con los más altos estándares de gestión de patrimonio.

La presente emisión se respalda en un banco de tierras compuesto por activos inmobiliarios identificados, inscritos y estratégicamente ubicados en zonas con alto potencial de desarrollo. A través de la comercialización, valorización progresiva y, en algunos casos, desarrollo conjunto de estos terrenos, buscamos generar rentas y flujos financieros que serán distribuidos de manera preferente a los tenedores de tokens, garantizando una estructura clara de retorno y protección de capital.

Más allá de la venta directa de los terrenos, la estrategia contempla la reinversión disciplinada de los excedentes en activos inmobiliarios y en instrumentos financieros diversificados, conforme a una política de inversión definida y supervisada. Esto permite ampliar la base de generación de rentas e ingresos del Portafolio de Inversión y ofrecer una fuente de retornos sostenibles a lo largo del tiempo.

Esta emisión se estructura bajo el marco regulatorio salvadoreño para activos digitales y se apoya en tecnología blockchain, lo que permite una gestión eficiente, segura y trazable de las rentas y los flujos obtenidos. Nuestra convicción es que los activos digitales respaldados por bienes reales, operados con criterios técnicos y transparencia operativa, representan el siguiente paso en la evolución del acceso al capital y la participación en proyectos de inversión alternativa.

Como emisor, hemos asumido el compromiso de trabajar con integridad, bajo principios de gobierno corporativo responsable, y con mecanismos de control y supervisión independientes. Estamos convencidos de que el modelo de inversión propuesto en \$CEDRO1 representa una oportunidad real, tangible y financieramente atractiva, con un vehículo estructurado para capturar valor, reducir riesgos y democratizar el acceso a activos inmobiliarios de alto potencial.

Agradecemos la confianza depositada en este proyecto y los invitamos a explorar en profundidad el contenido de este Documento de Información Relevante, donde se detallan todos los aspectos jurídicos, financieros, técnicos y operativos que sustentan esta emisión.



Cordialmente,

**Gerardo Miguel Saca Silhy**  
**Administrador Único Propietario**  
**INVERSIONES EL CEDRO, S.A. DE C.V.**





### 3. Declaración Jurada

A nuestro leal saber y entender y de acuerdo con la información disponible hasta la fecha, la información contenida en este Documento de Información Relevante de la Emisión de la Oferta presentada a la Comisión Nacional de Activos Digitales es correcta, precisa y completa, y no contiene omisiones materiales.

INVERSIONES EL CEDRO, S.A. DE C.V. mantendrá toda la información actualizada y, en caso de cualquier cambio sustancial en la información proporcionada o en situaciones que afecten a la emisión de los tokens, comunicará dicha información a los inversores y a las autoridades competentes sin demora, según lo exijan las leyes y reglamentos aplicables. **Anexo 1 – Declaración Jurada.**

### 4. Informe del Certificador

DIGITAL ASSETS SOLUTIONS, S.A. DE C.V., es una sociedad autorizada por la CNAD como Certificador de Activos Digitales bajo el asiento registral CERT-0004. Es una sociedad salvadoreña, constituida el 24 de enero de 2024, ante los oficios notariales del licenciado Emmanuel Alejandro Barahona Mendoza. Esta debidamente inscrita en el Registro de Sociedades del Registro de Comercio al número 353 del Libro 4884; con número de matrícula 2024113050; y Numero de Identificación Tributaria 0614-240124-103-6.

Se adjunta a este Documento de Información Relevante el informe completo del Certificador, junto con todas sus consideraciones respecto a la Emisión del token \$CEDRO1. **Anexo 2 – Informe del Certificador.**

### 5. Descripción del Emisor

INVERSIONES EL CEDRO, Sociedad Anónima de Capital Variable, de nacionalidad salvadoreña, constituida el día treinta de mayo del 2003, ante los oficios notariales de Luis Ernesto Elías Portillo; e inscrita en el Registro de Comercio al número 29 del Libro 1815, de fecha 03 de junio 2003, en la cual consta que fue constituida como una Sociedad Anónima siendo su nombre inicial, INVERSIONES EL CEDRO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE que se podía abreviar INVERSIONES EL CEDRO, S.A de C.V. o INCE, S.A. DE C.V.

INVERSIONES EL CEDRO, S.A. DE C.V. cuenta con Número de Identificación Tributaria 0614-300503-102-5, con domicilio en Centro Comercial Villas Españolas, Locales 15 y 16, 2ª Planta, Paseo General Escalón, San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, Republica de El Salvador. La sociedad tiene por finalidad económica



principal el dedicarse por cuenta propia o de terceros a la producción agrícola, así como a la explotación de predios rurales propios y/o arrendados para la producción de bienes económicos referidos a cereales, frutales, forrajeras, hortalizas, legumbres y cultivos industriales; almacenamiento en silos o cualquier otro medio a fin; fraccionamiento de la producción; distribución de la misma; exportación; forestación, pudiendo desarrollar actividades complementarias de esa finalidad sin limitación alguna. En general podrá ejercer el comercio, la industria en la forma más amplia, así como actividades de prestación de servicios y realizar cualquier actividad lícita que no contrarie el contenido de las leyes.

<b>Emisor</b>	INVERSIONES EL CEDRO, S.A. DE C.V.
<b>Domicilio Social</b>	Paseo General Escalón, Centro Comercial Villas Españolas, Local 15 C, Colonia Escalón, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, republica de El Salvador.
<b>Administrador Único Propietario y Representante legal</b>	Gerardo Miguel Saca Silhy ( <b>Anexo 3 – Documentación Representante Legal</b> )
<b>Número de Identificación Tributaria</b>	0614-300503-102-5
<b>Teléfono de contacto</b>	+503 2264-3363
<b>Correo electrónico</b>	info@inversionescedro.com
<b>Sitio web</b>	<a href="http://www.inversionescedro.com">www.inversionescedro.com</a>

### Perfil Corporativo

Inversiones El Cedro, tiene como visión convertirse en un actor estratégico en la evolución del mercado inmobiliario regional, a través de la consolidación y gestión innovadora de un banco de tierras orientado a maximizar el valor productivo, comercial y financiero de los activos bajo administración. Esta visión se basa en la capacidad de transformar predios con vocación agrícola, rural, comercial o urbana en plataformas generadoras de valor sostenido, mediante un enfoque que combina inteligencia territorial, planeación estratégica y criterios financieros robustos.

El propósito institucional es operar un modelo de gestión de activos que permita capturar valorizaciones progresivas del suelo, mientras se generan flujos recurrentes que alimenten un portafolio de inversiones diversificado. La operación



del banco de tierras no se limita al desarrollo inmobiliario tradicional, sino que incorpora esquemas de explotación productiva, venta estratégica, monetización anticipada y reinversión de excedentes en vehículos financieros que potencien la rentabilidad y liquidez del capital. Este modelo, basado en una lógica de valorización dinámica y manejo activo del portafolio, busca conectar oportunidades reales de desarrollo territorial con una gestión eficiente del patrimonio.

Desde esta perspectiva, Inversiones el Cedro, apuesta por una nueva forma de estructurar valor a partir del suelo: una que prioriza la eficiencia operativa, la disciplina en la asignación de capital y una visión de largo plazo que articula desarrollo económico con generación sostenible de retornos.

### **División de Inversiones y Proyectos**

Con el objetivo de respaldar el modelo económico y operativo de la emisión, fundamentado en la explotación comercial y monetización del Banco de Tierras, así como en la reinversión de las rentas generadas a través del Portafolio de Inversión, Inversiones El Cedro, S.A. de C.V. ha estructurado una División de Inversiones y Proyectos. Esta unidad especializada será la responsable de liderar la gestión técnica y operativa tanto del Banco de Tierras como del Portafolio de Inversiones asociado a la emisión del token \$CEDRO1, garantizando una administración eficiente, estratégica y alineada con los objetivos establecidos en este Documento de Información Relevante (DIR).

Esta división se encarga de planificar, evaluar y ejecutar las estrategias de monetización de los inmuebles bajo gestión, así como de diseñar y operar mecanismos de asignación de capital en instrumentos financieros e inmuebles, conforme a la Política de Inversión establecida en este Documento de Información Relevante. Su objetivo es garantizar una administración disciplinada de los flujos generados, maximizar el valor de los activos y sostener la liquidez del Portafolio a lo largo del plazo de la emisión.

La Dirección de esta división está a cargo de Jorge Eduardo Saca Kuri, profesional salvadoreño con sólida formación académica y amplia experiencia en estructuración financiera, análisis estratégico y evaluación de inversiones. Es Licenciado en Administración de Empresas con especialización en Finanzas por la University of Central Florida, y actualmente se desempeña como Director de Inversiones y Proyectos en Inversiones El Cedro, S.A. de C.V., donde lidera el diseño y ejecución de iniciativas vinculadas al desarrollo de activos inmobiliarios y la estructuración de vehículos financieros orientados a maximizar el valor del portafolio bajo gestión. Previa a su incorporación a El Cedro, ocupó cargos clave como Analista Financiero Senior en Ricorp Titularizadora, donde estructuró titularizaciones de activos e inversiones inmobiliarias por más de US\$225 millones



en el mercado bursátil salvadoreño, y como Analista de Estrategias en Factoraje Pentágono, donde formuló iniciativas de crecimiento orgánico e inorgánico, incluyendo procesos de adquisición empresarial y análisis técnico-financiero de desarrollos inmobiliarios. Su experiencia incluye valoración de empresas, elaboración de modelos financieros complejos, evaluación de proyectos de inversión, y relacionamiento directo con juntas directivas e inversionistas.

El enfoque integral del Director combina análisis financiero avanzado con visión estratégica de largo plazo, lo que lo posiciona como un actor clave en la evolución de la plataforma de inversiones de la sociedad y como respaldo técnico al componente financiero de la emisión.

Además, la ejecución de esta estrategia cuenta con el apoyo y supervisión del **Comité General de Supervisión y Control del Portafolio**, desarrollado en una sección posterior de este Documento. Dicho Comité está compuesto por dos subcomités independientes de (Subcomité de Riesgos y Subcomité de Cumplimiento), cuyos dictámenes conjuntos fortalecen la gobernanza sobre la asignación y gestión de los activos financieros e inmobiliarios.

## 6. Organigrama



Gerente General y Representante Legal: Gerardo Miguel Saca

Gerardo Miguel Saca Silhy es un profesional salvadoreño con una sólida trayectoria en la gestión empresarial, actualmente desempeñándose como Gerente General y Representante Legal de Inversiones El Cedro, S.A. de C.V. Es Licenciado en Economía por la Florida International University y posee una Maestría en Administración de Negocios (MBA) otorgada por Barry University, formación que respalda su visión estratégica y capacidad de liderazgo en entornos corporativos



complejos.

A lo largo de más de tres décadas de experiencia, ha ocupado cargos de alta responsabilidad en diversas industrias, incluyendo servicios financieros, retail, salud y manufactura. Desde 1998, lidera Factoraje Pentágono como Director Presidente y Representante Legal, consolidando su experiencia en soluciones de financiamiento y operaciones de capital de trabajo. Previamente, desempeñó funciones clave en la cadena de supermercados El Sol, donde gestionó operaciones de perecederos y supervisó salas de venta por más de 10 años. Su trayectoria incluye además roles ejecutivos en Laboratorios Suizos y Farmacia San Nicolás, aportando una visión operativa y comercial integral. Su liderazgo en Inversiones El Cedro se caracteriza por la implementación de modelos innovadores de gestión de activos y valorización de suelo, que combinan eficiencia operativa con criterios financieros rigurosos.

Director de Inversiones y Proyectos: Jorge Eduardo Saca

Jorge Eduardo Saca Kuri es un profesional salvadoreño con sólida formación académica en Finanzas y una trayectoria destacada en estructuración financiera, análisis estratégico y evaluación de inversiones. Es Licenciado en Administración de Empresas con especialización en Finanzas por la University of Central Florida, y actualmente se desempeña como Director de Inversiones y Proyectos en Inversiones El Cedro, S.A. de C.V., donde lidera el diseño y ejecución de iniciativas vinculadas al desarrollo de activos inmobiliarios y la estructuración de vehículos financieros orientados a maximizar el valor del portafolio bajo gestión.

Previo a su incorporación a El Cedro, ocupó cargos clave como Analista Financiero Senior en Ricorp Titularizadora, donde estructuró titularizaciones de activos e inversiones inmobiliarias por más de US\$225 millones en el mercado bursátil salvadoreño, y como Analista de Estrategias en Factoraje Pentágono, donde formuló iniciativas de crecimiento orgánico e inorgánico, incluyendo procesos de adquisición empresarial y análisis técnico-financiero de desarrollos inmobiliarios. Su experiencia incluye valoración de empresas, elaboración de modelos financieros complejos, evaluación de proyectos de inversión, y relacionamiento directo con juntas directivas e inversionistas. Su enfoque integral, que combina análisis financiero avanzado con visión estratégica de largo plazo, lo posiciona como un actor clave en la evolución de la plataforma de inversiones de Inversiones El Cedro.

Director de Finanzas y Contabilidad: Consuelo Arely Villacorta

Consuelo Arely Villacorta de López es una profesional con más de una década de experiencia en el ámbito contable y financiero, especializada en la gestión integral de procesos administrativos y fiscales. Licenciada en Contaduría Pública por la



Universidad Tecnológica de El Salvador, cuenta además con formación complementaria en elaboración de planes estratégicos e implementación de políticas de prevención de lavado de dinero y activos, lo que respalda su enfoque riguroso y ético en la gestión financiera empresarial.

Actualmente se desempeña como Directora de Finanzas y Contabilidad en Inversiones El Cedro, donde lidera los procesos contables, tributarios y presupuestarios de la compañía. Su trayectoria incluye cargos clave en instituciones del sector financiero y corporativo, tales como Banco Citibank y Cooperativa La Pirámide, donde demostró habilidades sólidas en control presupuestario, análisis financiero, coordinación con entidades regulatorias y optimización de procesos internos. Su capacidad para combinar control técnico-contable con visión estratégica la posiciona como un pilar fundamental en la estructura operativa y financiera de Inversiones El Cedro

Oficial de Cumplimiento: Pedro Antonio Juárez Oliva

Pedro Antonio Juárez Oliva es Ingeniero Industrial con especialización en Administración de Empresas y una sólida trayectoria de más de 15 años en cumplimiento normativo, gestión financiera y prevención de riesgos. Actualmente se desempeña como Oficial de Cumplimiento de Inversiones El Cedro, donde lidera la implementación de políticas y procedimientos orientados a la prevención del lavado de dinero, financiamiento del terrorismo y otros delitos financieros, en cumplimiento con los marcos regulatorios nacionales e internacionales.

Está acreditado como Certified Anti-Money Laundering Specialist (CAMS) por la Association of Certified Anti-Money Laundering Specialists (ACAMS) y como Anti-Money Laundering Certified Associate (AMLCA) por la Financial & International Business Association (FIBA) en alianza con Florida International University. Su experiencia incluye el diseño de manuales de cumplimiento, análisis de riesgos con enfoque basado en matrices, reportería ante la UIF, evaluación de operaciones inusuales y capacitación a equipos de todos los niveles organizativos. Además, ha asesorado a más de 30 entidades de distintos sectores —ONGs, firmas legales, instituciones públicas y financieras— en el fortalecimiento de sus programas de cumplimiento, consolidándose como referente técnico en integridad operativa y cultura de prevención en la región.

## 7. Proveedores de Servicios Clave

FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. (PSAD – 0018)	
Servicios	Estructurador de la Oferta Pública, custodia de los Tokens \$CEDRO1, Plataforma de Activos Digitales, y Administrador de la emisión.
Descripción	<p>FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. es un Proveedor de Servicios de Activos Digitales con amplia experiencia en la estructuración de productos financieros tokenizados. Adicionalmente, administra una plataforma de negociación y custodia de activos digitales.</p> <p>FINTECH AMERICAS juega un papel crucial en la Oferta Comercial de los Tokens \$CEDRO1. Mas allá de la estructuración financiera y creación de los Tokens, al igual que la custodia de estos, FINTECH AMERICAS funge el rol de administrador de la emisión. Actuando como representante de los Tokens y protegiendo sus intereses.</p>
Dirección	Final Avenida La Capilla No. 624, Colonia San Benito, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador.
Persona designada de Contacto	Arturo Alexander Monterrosa Rivera
Sitio Web	<a href="https://www.monetae.io/">https://www.monetae.io/</a>
Teléfono	+503 7061-1888
Correo Electrónico	contacto@monetae.io
NIT	0614-300921-102-8
Contratos	<b>Contrato de Tokenización y de Gestión de Inversión – Anexo 4</b>

DIGITAL ASSETS SOLUTIONS, S.A. DE C.V. (CERT-0003)	
Servicios	Certificador de la oferta pública de tokens \$CEDRO1.
Descripción	<p>Tokenization Experts es una firma líder en la certificación de ofertas públicas de activos digitales, registrada como CERT-0004 en la CNAD. Ha participado en diversas emisiones aprobadas por la CNAD, destacándose en roles de certificación y validación normativa. Entre sus funciones se incluyen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Validación de términos y condiciones para los inversionistas.</li> <li>2) Certificación del cumplimiento normativo de la emisión.</li> <li>3) Revisión y aprobación del Documento de Información Relevante (DIR) y otros documentos clave.</li> </ol>
Dirección	Edificio Insigne Nivel 6, Local 602, Colonia San Benito, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador.
Persona designada de Contacto	Cesar Augusto Castillo Guevara
Sitio Web	<a href="https://tokenizationexpert.com/">https://tokenizationexpert.com/</a>
Teléfono	+503 7910-7770
Correo Electrónico	<a href="mailto:cesar.castillo@tokenizationexpert.com">cesar.castillo@tokenizationexpert.com</a>
NIT	0614-130517-102-0
Contratos	<b>Contrato de Certificación Inicial y Seguimiento de la Certificación – Anexo 5</b>



INTERLEX, S.A. DE C.V. (Conocida comercialmente como Legalia Legal)	
Servicios	Asesor legal del emisor para la oferta pública de tokens \$CEDRO1.
Descripción	<p>1) LEGALIA es una firma con más de 25 años de experiencia acumulada de sus miembros y asesores permanentes. Su estudio jurídico ofrece a sus clientes una asesoría integral que incluyen i) servicios notariales, ii) Asesoría sobre Propiedad Intelectual, iii) Consultoría Corporativa, entre otros. Sus funciones específicas con respecto a esta emisión incluyen: Asesoría en la redacción y revisión de contratos relacionados con la emisión.</p> <p>2) Garantizar el cumplimiento de la Ley de Activos Digitales de El Salvador.</p> <p>3) representación legal ante reguladores y otras entidades involucradas.</p>
Dirección	9a Calle Pte. Bis, Pasaje Bella Vista #356, Colonia Escalón, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, El Salvador
Persona designada de Contacto	Alberto Sol Vega
Sitio Web	<a href="http://www.legalia.legal">www.legalia.legal</a>
Teléfono	+503 2555-2100
Correo Electrónico	asolverga@legalia.legal
NIT	0614-120609-103-1
Contratos	<b>Contrato de Asesor Legal – Anexo 6</b>

Integrity Auditing Group LTDA, DE C.V.	
Servicios	Auditor financiero externo de la

	sociedad INVERSIONES EL CEDRO, S.A. DE C.V. y certificación de saldos sobre emisión de activos digitales \$CEDRO1.
Descripción	<p>Integrity Auditing Group, comercialmente conocida como CROWE EL SALVADOR, es una firma de contadores públicos y auditores, que opera en El Salvador, brindando servicios de auditoría externa, contabilidad y consultoría. Es una firma debidamente inscrita en el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría, bajo el registro profesional No. 5437. Sus funciones específicas con respecto a esta emisión incluyen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Certificación y preparación de informe trimestral sobre los saldos y flujos financieros generados por el Activo Subyacente y el cálculo de los rendimientos a pagar a los tenedores de los tokens.</li> <li>2) Emisión de informes de auditoría para garantizar la transparencia y confianza de los inversionistas.</li> <li>3) Auditoría de los estados financieros de INVERSIONES EL CEDRO, S.A. DE C.V.</li> </ol>
Dirección	Avenida la Capilla, 426, colonia San Benito, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador.
Persona designada de Contacto	Gloria Fernández
Sitio Web	<a href="https://www.crowe.com/sv/">https://www.crowe.com/sv/</a>
Teléfono	+503 2507-9600
Correo Electrónico	integrity@crowe.com.sv
NIT	0614-210717-109-7
Contratos	<b>Contrato de Auditoría – Anexo 7</b>



### **Políticas de contratación**

En el marco de la emisión del token \$CEDRO1, se han implementado políticas claras y transparentes de contratación que regulan la participación de los sujetos intervinientes en las distintas etapas del proceso, incluyendo estructuración, colocación y administración. Estas políticas están diseñadas para garantizar el cumplimiento normativo, la adecuada ejecución de sus funciones y la protección de los intereses de los inversionistas.

Para obtener más detalles sobre las políticas aplicables, por favor consultar el **Anexo 8 – Política de Contratación en Procesos de Emisión de Activos Digitales.**

## **8. Roles y Responsabilidades de la Administración**

El órgano de administración de INVERSIONES EL CEDRO, S.A. DE C.V. está constituido por una figura unipersonal, conforme al régimen societario vigente, y tiene a su cargo la conducción estratégica, operativa y patrimonial de la compañía, bajo principios de eficiencia, transparencia y responsabilidad.

Actualmente, la administración está compuesta por:

- **Administrador Único Propietario:** Gerardo Miguel Saca Silhy
- **Administrador Suplente:** Guillermo Miguel Saca Silhy

El Administrador Único ejerce funciones de gobierno corporativo alineadas con las mejores prácticas del sector, actuando como máxima autoridad en la toma de decisiones estratégicas. Entre sus principales atribuciones se encuentran: la supervisión del desempeño financiero y operativo de la sociedad, la definición y ejecución de planes de desarrollo y valorización de los activos inmobiliarios, la aprobación de políticas de inversión y reinversión de flujos, así como la representación legal e institucional de la sociedad ante autoridades regulatorias, inversionistas y aliados estratégicos.

Su rol es clave para asegurar la correcta implementación de las estrategias de monetización, conservación y crecimiento del banco de tierras, así como para proteger los intereses de los accionistas y asegurar la sostenibilidad financiera del modelo de negocio.

La designación de un administrador suplente garantiza la continuidad operativa y la estabilidad de la administración, en línea con los principios de responsabilidad, diligencia y gobernanza corporativa que rigen las actividades de INVERSIONES EL CEDRO.



## 9. Estados Financieros

En el **Anexo 9**, se presentan los Estados Financieros auditados del año 2022, 2023 y 2024, al igual que los estados financieros interinos a marzo del 2025. La información presentada sigue las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF PYMES) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (o IASC por sus siglas en inglés) de acuerdo con lo establecido por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría.

## 10. Motivo de la Oferta Pública y Objetivo de la Emisión

INVERSIONES EL CEDRO, S.A. DE C.V. presenta su Oferta Pública de Ingresos mediante la emisión de instrumentos digitales representados por tokens, con el objetivo de estructurar un vehículo de inversión respaldado por el aprovechamiento estratégico de activos inmobiliarios actualmente en propiedad de la sociedad, bajo un modelo innovador de gestión territorial y financiera. Esta emisión se fundamenta en la valorización progresiva de un banco de tierras robusto, compuesto inicialmente por dos predios con alto potencial de desarrollo, monetización y generación de rentas y flujos recurrentes.

El propósito de esta emisión es permitir a los inversionistas participar en un instrumento de inversión que combina la venta y explotación planificada de terrenos propiedad del Emisor con la administración disciplinada de un portafolio de inversiones financieras construidas a partir de los excedentes generados. Este modelo híbrido permite capturar tanto la plusvalía esperada del suelo como el retorno compuesto derivado de su reinversión, todo dentro de una estructura fiscalmente eficiente y diseñada para alinear intereses entre el emisor y los inversionistas.

Los fondos obtenidos a través de la colocación primaria de tokens serán de titularidad exclusiva del Emisor y se destinarán de forma prioritaria a (i) la cobertura de costos operativos, administrativos y regulatorios vinculados a la emisión —a través de la constitución de un Fondo de Reserva Operativa—; (ii) el repago de pasivos financieros existentes actualmente en el balance del Emisor; y (iii) los excedentes generados por la venta de dichos tokens podrán ser destinados por el Emisor, o por sus accionistas, a la realización de inversiones estratégicas en nuevos proyectos o instrumentos financieros, conforme a sus intereses.

Se deja constancia expresa de que los fondos obtenidos por la venta de los tokens no constituyen parte del activo subyacente de la emisión, ni serán destinados a la



generación de rendimientos en favor de los tenedores de dichos instrumentos. A través de esta oferta pública, el emisor busca acceder de forma directa a los mercados de capitales con el objetivo de anticipar liquidez para sus fines estratégicos. A cambio, ofrece a los potenciales inversionistas la posibilidad de participar en el activo subyacente, conforme a los términos y condiciones establecidos en el presente Documento de Información Relevante.

A través de esta iniciativa, INVERSIONES EL CEDRO busca alcanzar una serie de objetivos estratégicos y financieros que consolidan su propuesta de valor como gestor especializado en activos inmobiliarios y como agente de innovación en la estructura del capital:

- 1. Movilización de capital hacia activos reales con alto potencial de valorización:** La emisión permite al emisor acceder directamente a mercados de capitales mediante la valorización patrimonial de terrenos estratégicos, eliminando la necesidad de endeudamiento tradicional y posicionando los activos existentes como base para la expansión del modelo. En particular, esto le permitirá al Emisor optimizar su estructura de capital y refinanciar sus pasivos existentes mediante los recursos obtenidos de la colocación de los tokens \$CEDRO1, ya sea a través de ingresos en efectivo o mediante el repago en especie con los propios tokens. Una vez cubierta esa etapa, los excedentes generados por la venta de dichos tokens podrán ser destinados por el Emisor, o por sus accionistas, a la realización de inversiones estratégicas en nuevos proyectos o instrumentos financieros, conforme a sus intereses. ***Se establece de manera expresa que los fondos provenientes de la comercialización de los tokens \$CEDRO1 serán de titularidad exclusiva del Emisor.***
- 2. Acceso eficiente y transparente al mercado de capitales:** Al estructurarse sobre tecnología blockchain, esta oferta pública permite una captación de fondos ágil, trazable y desintermediada, facilitando la participación de una base más amplia de inversionistas institucionales y sofisticados, bajo un marco regulatorio claro y competitivo.
- 3. Estructuración de un portafolio de inversión complementario:** Las rentas obtenidas y los flujos derivados de la comercialización de los terrenos que conforman el Banco de Tierras serán reinvertidos en instrumentos financieros permitidos por la política de inversión del Portafolio de Inversiones (Inversiones Inmobiliarias e Instrumentos Financieros), lo que garantiza la diversificación, liquidez y sostenibilidad del retorno a lo largo del tiempo.
- 4. Priorización de rendimientos para los inversionistas.** Los tenedores de tokens tendrán derecho preferente sobre las rentas obtenidas y los flujos del Portafolio hasta alcanzar un rendimiento compuesto objetivo (por ejemplo, 25% anual), estableciendo un mecanismo claro de distribución que



privilegia la recuperación y rentabilidad del capital invertido.

5. **Aprovechamiento del entorno normativo y fiscal de activos digitales:** La emisión se realiza bajo la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD) de El Salvador, lo que permite al emisor y a los inversionistas beneficiarse de un marco jurídico innovador, con ventajas fiscales significativas y reglas claras para la operación de instrumentos digitales respaldados por activos reales.
6. **Democratización del acceso a inversiones multipropósito:** El uso de blockchain y activos digitales permite ampliar el acceso a un tipo de inversión históricamente reservado para desarrolladores o inversionistas institucionales con alta capacidad de capital, abriendo el espacio para nuevos participantes con un instrumento eficiente, seguro y flexible.

Además, la emisión contempla una ventana de negociación en mercado secundario, posterior al Plazo de Explotación, lo que habilita una potencial liquidez para los tenedores de tokens sin comprometer la estabilidad operativa del Portafolio. Este enfoque, soportado por contratos inteligentes y una plataforma regulada, garantiza transparencia, cumplimiento automático de las condiciones de emisión y trazabilidad integral de las operaciones.

Esta Oferta Pública representa, en definitiva, una evolución en la forma de estructurar inversiones inmobiliarias: una que combina activos tangibles con eficiencia tecnológica, y que permite a los inversionistas participar en un vehículo respaldado por terrenos con valorización real, flujos estratégicamente gestionados y una arquitectura moderna de mercado.

## 11. Conflictos de interés

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

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



## 12. Descripción del Activo Subyacente

El activo subyacente de la emisión del token \$CEDRO1 está respaldado por la cesión de los derechos económicos a favor de los tenedores de los tokens sobre la totalidad de las rentas obtenidas y de los flujos financieros futuros que se generen a partir de la explotación, desarrollo, comercialización o enajenación del banco de tierras actualmente en propiedad del Emisor, así como de las inversiones en activos inmobiliarios e instrumentos financieros que se realicen con dichos flujos. Esta cesión es vinculante durante la vigencia de la emisión y conforme a los términos establecidos en el presente DIR. Conforme al artículo 36 literal c) de la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD), estas rentas e ingresos califican como exentos, al derivar directamente del activo subyacente del instrumento tokenizado.

### **Banco de Tierras**

Se entenderá por Banco de Tierras al conjunto de activos inmobiliarios de naturaleza urbana o rural, de uso no residencial, que se encuentran bajo la titularidad, control o administración directa del Emisor, y que forman parte del activo subyacente de la emisión del token \$CEDRO1. Este banco está conformado inicialmente por los terrenos aportados al momento de la emisión, pero podrá ampliarse dinámicamente con nuevas adquisiciones de tierra que, conforme a la política de inversión vigente, sean financiadas total o parcialmente con flujos derivados de la explotación de los activos existentes o de otras fuentes de liquidez del Portafolio de Inversión.

Los terrenos que integran el Banco de Tierras podrán ser objeto de comercialización directa (venta), desarrollo estratégico, arrendamiento u otra forma de aprovechamiento económico, conforme al marco legal y operativo establecido en este Documento Informativo de la Emisión (DIR). Las rentas obtenidas y los ingresos generados, ya sea por rendimientos, arrendamientos o rentas, enajenaciones, valorizaciones o cualquier otro mecanismo de monetización, serán considerados parte del activo subyacente económico del token \$CEDRO1.

Las rentas obtenidas y los ingresos generados por tales operaciones, incluidos los provenientes de activos futuros que se incorporen al banco, serán canalizados al portafolio del Emisor para su reinversión en nuevas oportunidades de activos inmobiliarios e instrumentos financieros, en línea con los objetivos de preservación y crecimiento de capital. Esta reinversión será ejecutada de forma activa y estratégica, con el objetivo de maximizar los retornos del Portafolio y, por ende, el rendimiento económico a distribuir entre los tenedores de tokens.

El Banco de Tierras representa uno de los activos subyacentes del token \$CEDRO1 y constituye la fuente inicial de generación de flujos durante la vigencia de la



emisión.

El banco de tierras actualmente está compuesto por dos activos inmobiliarios plenamente identificados, valorizados y con títulos debidamente inscritos a nombre del Emisor. Estos terrenos se encuentran estratégicamente ubicados y cuentan con alto potencial de desarrollo urbano, integración territorial o monetización directa.

#### Activo Inmobiliario 1

- Ubicación: Boulevard Monseñor Romero y Boulevard Merliot, lote sin número, al costado Norte del Súper Selectos, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador.
- Tipo: Urbano
- Uso Potencial: Comercial – Institucional
- Extensión Superficial (M2/V2): 50,460.65 m<sup>2</sup> / 72,199.08 v<sup>2</sup>
- Matricula del Inmueble: 30367376-00000

#### Activo Inmobiliario 2

- Ubicación: Boulevard Monseñor Romero y Boulevard Merliot, lote sin número, al costado Norte del Súper Selectos, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador.
- Tipo: Urbano
- Uso Potencial: Comercial – Institucional
- Extensión Superficial (M2/V2): 15,868.71 m<sup>2</sup> / 22,704.95 v<sup>2</sup>
- Matricula del Inmueble: 30184267-00000

En caso de incorporarse nuevos inmuebles al Banco de Tierras durante la vigencia de la emisión, el Emisor deberá cumplir con los criterios definidos en la Política de Inversión, incluyendo procesos de evaluación técnica, legal y financiera que aseguren su alineación con los objetivos del Portafolio.

***Dado el carácter estratégico y competitivo de los activos involucrados, la información legal, comercial y técnica asociada a los inmuebles no será divulgada públicamente, aunque ha sido debidamente presentada y validada por el Certificador de la emisión y la Comisión Nacional de Activos Digitales para efectos de cumplimiento normativo y verificación técnica del respaldo patrimonial de la operación. Sin embargo, se incluyen las certificaciones extractadas de los inmuebles en el Anexo 10.***

La estrategia del Emisor contempla la explotación comercial del banco de tierra a través de múltiples mecanismos, incluyendo procesos de valorización progresiva, ventas directas, integración en estructuras fiduciarias, o participación en alianzas para desarrollo inmobiliario. Esta versatilidad operativa permite maximizar el



rendimiento económico de cada activo, ajustando la estrategia a las condiciones del mercado y a las capacidades de capitalización del Portafolio de Inversión.

Asimismo, el Emisor cuenta con una posición privilegiada dentro del mercado inmobiliario local, que le permite negociar activamente con propietarios relevantes, acceder a oportunidades emergentes de desarrollo y estructurar operaciones con condiciones favorables, sin depender de esquemas de alto apalancamiento ni enfrentarse a presiones de liquidez que comprometan el valor del portafolio.

Al concretarse alguna venta durante el *Plazo de Explotación*, las rentas obtenidas y los productos netos de dicha operación serán incorporados al Portafolio de Inversión, donde serán gestionados conforme a la Política de Inversión y considerados parte del activo subyacente del token \$CEDRO1.

Si la venta se realiza con posterioridad al Plazo de Explotación, las rentas obtenidas, ingresos y flujos provenientes de dicha operación serán distribuidos directamente entre los tenedores de tokens, en los términos establecidos en este DIR.

Dado a que la explotación de todos estos activos constituyen la actividad relacionada con el Token \$CEDRO1, los ingresos, flujos y rentas que se generen de dicha explotación se beneficiaran de las disposiciones contenidas en el artículo 36 de la Ley de emisión de Activos Digitales (LEAD), conforme a lo establecido en su literal c.

#### Explotación Comercial del Banco de Tierras

El Emisor deberá llevar a cabo una gestión activa y eficiente de la comercialización y venta de los terrenos que conforman el banco de tierra previamente descrito, durante el denominado *Plazo de Explotación*, entendido como el período de dieciocho (18) meses consecutivos contados a partir de la habilitación de la emisión en el mercado primario. Durante este periodo:

- El Emisor actuará con diligencia, transparencia y buena fe, priorizando en todo momento los intereses de los tenedores de tokens.
- No se aceptarán ofertas de venta por debajo del *Umbral de Liquidación* (equivalente a USD\$14,292,370.28).
- Las rentas obtenidas y los ingresos generados durante este plazo, así como aquellos provenientes de contratos firmados antes de su vencimiento (incluso si se ejecutan con posterioridad), serán incorporados al Portafolio de Inversión. Estos fondos resultantes de la explotación de los activos serán



gestionados conforme a una Política de Inversión específica, detallada a continuación. Esta política definirá los tipos de instrumentos financieros permitidos, los criterios de diversificación, los plazos de maduración y las restricciones de liquidez, con el objetivo de asegurar una administración prudente y eficiente del capital, alineada con los intereses de los tenedores de tokens.

- Los activos que no hayan sido liquidados al término del plazo no serán considerados parte del Portafolio bajo administración activa. No obstante, las rentas obtenidas y los flujos generados por dichos activos se distribuirán directamente entre los tenedores de tokens de forma trimestral, dentro de un plazo máximo de treinta (30) días hábiles siguientes al cierre del trimestre fiscal correspondiente.

La cesión de derechos económicos incluye todas las rentas obtenidas y los ingresos atribuibles a las actividades descritas, incluyendo —de forma enunciativa y no limitativa— productos de venta de terrenos, rendimientos obtenidos de instrumentos financieros, dividendos, intereses, penalidades contractuales y cualquier otra fuente directa de renta o flujo derivada de la gestión activa del banco de tierras y del portafolio administrado por el Emisor. Estos ingresos y rentas obtenidas estarán sujetos a la deducción de los costos operativos relacionados con la administración y operación del vehículo, incluyendo una comisión de hasta el 2 % anual sobre el Valor Neto de los Activos (NAV), aplicable trimestralmente y destinada a cubrir los gastos de mantenimiento, gestión y administración del banco de tierras y del Portafolio de inversión. La aplicación de esta comisión deberá respaldarse con un reporte detallado de gastos, emitido por el Emisor al momento del cálculo del NAV.

### **Política de Inversión**

Como parte integral de la estrategia de generación y preservación de valor, el Portafolio administrado por INVERSIONES EL CEDRO podrá reinvertir las rentas obtenidas y los flujos derivados de la explotación del banco de tierras en dos grandes categorías de activos: inversiones inmobiliarias e instrumentos financieros, conforme a los lineamientos establecidos en esta Política de Inversión. Estas directrices han sido diseñadas para maximizar el rendimiento del portafolio, garantizar diversificación y preservar la liquidez operativa durante la vigencia de la emisión.

### Perfil y Apetito de Riesgo del Portafolio de Inversión

El Portafolio de Inversiones asociado a la emisión del token \$CEDRO1 está diseñado para operar bajo un perfil de riesgo alto, en línea con los objetivos estratégicos del Emisor y el horizonte de valorización proyectado. Este perfil implica una disposición a aceptar fluctuaciones en la valorización de los activos y exposición a instrumentos



de menor liquidez, con el objetivo de alcanzar rendimientos anuales superiores al 15%.

La política admite la inclusión de activos con ciclos de maduración largos (en línea con el plazo de la emisión) y de valorización diferida, siempre que su incorporación esté respaldada por evaluaciones técnicas y estratégicas robustas. Los inversionistas deben ser conscientes de que, dada la naturaleza del portafolio, existen riesgos inherentes de mercado, liquidez, crédito y operatividad. En consecuencia, **se recomienda leer detenidamente este DIR y contar con asesoría financiera especializada antes de adquirir los tokens.**

#### Criterios Técnicos de Selección de Inversiones

Las decisiones de incorporación de activos al Portafolio de inversión estarán guiadas por criterios técnicos, financieros y cualitativos, que garantizan la coherencia con el perfil de riesgo y los objetivos de rentabilidad definidos por el Emisor. Todo activo deberá ser compatible con la política de inversión aplicable y cumplir al menos con los siguientes requisitos mínimos:

- Criterios financieros: horizonte de maduración compatible con la emisión (máximo de 10 años plazo), y capacidad de generación de flujo predecible o valorización proyectada razonable.
- Criterios de riesgo: calificación crediticia mínima de N-3 (escala local) o B (escala internacional), cuando aplique; estructura legal y operativa clara; exposición sectorial controlada.
- Criterios cualitativos: activos alineados con sectores estratégicos definidos, y bajo nivel de dependencia de eventos no controlables.

#### Inversiones en Activos Inmobiliarios

La estrategia de inversión en activos inmobiliarios constituye una extensión natural del modelo operativo del banco de tierras, en tanto permite al Portafolio mantener exposición al sector real con flujos recurrentes, sin depender exclusivamente de la venta directa de terrenos. A través de esta política, el Portafolio podrá destinar parte de los recursos líquidos obtenidos por la explotación del banco de tierras a la adquisición, desarrollo, adecuación o integración de inmuebles con alto potencial de renta o valorización, orientados a actividades económicas no residenciales.

Asimismo, dichos recursos podrán ser reinvertidos en la adquisición de terrenos adicionales que, una vez evaluados y aprobados conforme a la política de inversión, pasarán a formar parte del Banco de Tierras. Esta ampliación contribuirá a fortalecer la capacidad operativa y la generación futura de rentas y flujos del Portafolio. En caso de tratarse de terrenos no productivos o inmuebles sin generación inmediata de ingresos, su incorporación se realizará bajo la categoría de Banco de Tierras,



siempre que su valorización y potencial de explotación lo justifiquen.

Toda inversión en inmuebles requerirá evaluación técnica, financiera y legal previa, con análisis de riesgo patrimonial, proyecciones de valorización, sostenibilidad de los flujos y liquidez potencial del activo. El proceso incluirá matrices de calificación para la toma de decisiones, conforme al marco de control interno del Emisor.

Se deja constancia de que la productividad del Banco de Tierras proviene precisamente de su capacidad para generar flujos mediante diversas formas de explotación económica lícita – incluyendo ventas totales o parciales, enajenaciones, valorizaciones, arrendamientos, concesiones u otros mecanismos – los cuales son esenciales para la sostenibilidad financiera del Portafolio. Por tanto, las decisiones de disposición o uso de los activos serán adoptadas conforme a la Política de Inversión descrita en este Documento, sin que ello implique la constitución de garantías reales, afectaciones patrimoniales, ni contravenga las disposiciones del Anexo D del Reglamento de Registro de Emisores y Emisiones Públicas y Privadas. Los inmuebles elegibles deberán estar diseñados o adaptados para generar ingresos estables mediante contratos de arrendamiento, concesiones u otros esquemas de ocupación, en sectores como comercio, oficinas, educación, salud, servicios, almacenamiento, industria liviana, turismo y hospitalidad. Se excluirán expresamente los activos residenciales como estrategia principal, a fin de mantener una orientación institucional y empresarial del portafolio.

Podrán considerarse tanto inmuebles existentes que requieran remodelación o actualización para ser colocados en el mercado de arriendo, como desarrollos nuevos de mediana escala con vocación de renta estabilizada. No se excluirán inmuebles o terrenos cuyo modelo de monetización esté basado en valorización futura o estrategias de desinversión por plusvalía, siempre que exista justificación técnica y estratégica para su incorporación. El análisis de cada activo incluirá una evaluación de demanda proyectada, ocupación histórica en la zona, capacidad de fijación de precios, costos de mantenimiento y perfil de usuarios objetivo. Se privilegiarán activos capaces de generar contratos con instituciones o empresas del sector público o privado, que presenten bajos niveles de rotación, capacidad de pago verificada y necesidades estructurales de ocupación (por ejemplo, clínicas, centros educativos, call centers, centros logísticos o de almacenamiento).

En términos de localización, los activos podrán estar ubicados en zonas urbanas, suburbanas, industriales o turísticas dentro del territorio de El Salvador. La política no establece límites mínimos ni máximos por distrito o municipio, permitiendo una asignación geográfica flexible basada en oportunidades específicas de rendimiento o valorización.



En cuanto a la modalidad de generación de ingresos, los contratos podrán incorporar múltiples fuentes de flujo: rentas fijas por arrendamiento, pagos variables por derechos de uso (por ejemplo, estacionamientos o publicidad), ingresos por concesiones de espacios (kioscos, food courts, carretillas), participación en ingresos brutos (revenue share), e ingresos por venta futura del inmueble. La diversificación de las fuentes contractuales permitirá reducir la dependencia de un único flujo y aumentar la resiliencia del activo frente a ciclos económicos.

Todas las inversiones en inmuebles estarán orientadas a un horizonte de mediano plazo, compatible con el período de maduración del Portafolio. Se priorizará la rotación controlada del portafolio, ya sea mediante venta estratégica al alcanzar umbrales de valorización, integración en alianzas de largo plazo, o reconversión de uso que maximice su valor residual.

La incorporación de cada activo al portafolio estará sujeta a un proceso de debida diligencia técnico, legal, financiero y de impacto urbano, que asegure la solidez del título, la viabilidad del modelo de ingresos, y la alineación con los objetivos generales del Portafolio. La gestión de estos activos podrá realizarse directamente por el emisor o mediante contratos de administración especializados, con criterios de eficiencia operativa y control de riesgos.

La administración del portafolio inmobiliario incluirá mecanismos de control de riesgo operativo, legal y financiero, así como evaluaciones periódicas de desempeño. Estas evaluaciones permitirán ajustar decisiones de mantenimiento, disposición o reinversión de activos, y serán revisadas por el Comité General de Supervisión y Control del Portafolio del Emisor.

#### Inversiones en Instrumentos Financieros

Además de la inversión en activos inmobiliarios, el Emisor podrá reinvertir las rentas obtenidas o los flujos derivados de la explotación del banco de tierras en la adquisición de instrumentos financieros, con el objetivo de garantizar diversificación, liquidez y rendimiento sostenido en paralelo al ciclo de maduración del portafolio inmobiliario. Esta asignación estará sujeta a criterios definidos en la presente política de inversión, que contempla parámetros de liquidez, calidad crediticia, plazo, sector económico y tipo de instrumento.

		Mínimo	Máximo	Base
Por grado de liquidez				
Alta	Liquidez: Eurobonos, LETES, CETES, BONOSV,	0.00%	100.00%	De los activos de Portafolio

CENELIS y, en general, cualquier Título emitido o garantizado por el Estado de El Salvador y el Banco Central de Reserva, Reportos, Certificados de depósitos a plazo fijo (entidades locales), cuentas de ahorro y corrientes.			
<b>Títulos financieros (Locales e Internacionales)</b>			
Valores de titularización	0.00%	90.00%	De los activos del Portafolio.
Cuotas de participación de Fondos Abiertos	0.00%	100.00%	De los activos de Portafolio
Cuotas de Participación de Fondos Cerrados	0.00%	50.00%	
Certificados de Inversión	0.00%	90.00%	De los activos de Portafolio
Papel Bursátil	0.00%	90.00%	
<b>Clasificación de riesgo (Escala Local)</b>			
Corto plazo Desde N-3	0.00%	100.00%	De los activos del Portafolio
Mediano Plazo Desde BBB-	0.00%	50.00%	
<b>Clasificación de riesgo (Escala Internacional)</b>			
Desde B	0.00%	100.00%	De los activos del Portafolio

Sector Económico			
Servicios	0.00%	100.00%	De los activos del Portafolio
Comercio	0.00%	100.00%	
Finanzas	0.00%	100.00%	
Industrial	0.00%	100.00%	
Otros (Tecnología y telecomunicaciones, energía y sostenibilidad, agroindustria, salud, educación, turismo y recreación, logística y transporte, construcción y materiales, cultura y deporte, cualquier sector económico emergente que surja como resultado de avances tecnológicos, cambios sociales o nuevas tendencias de mercado que sean compatibles con los objetivos del portafolio de inversión.)	0.00%	100.00%	
Otros instrumentos			
Valores representativos de capital o de deuda de empresas de cualquier tamaño, antigüedad, giro o	0.00%	100%	De los activos del Portafolio



sector, nacionales o internacionales.			
Tokens producto de emisiones de activos digitales, debidamente aprobadas por la Comisión Nacional de Activos Digitales, distintos a los tokens \$CEDRO1.	0.00%	100%	De los activos del Portafolio

Desde el punto de vista de liquidez, el Emisor podrá invertir hasta el 100% de sus activos financieros en instrumentos de alta liquidez, tales como eurobonos, LETES, CETES, BONOSV, CENELIS, así como cualquier título emitido o garantizado por el Estado de El Salvador o el Banco Central de Reserva. Se incluyen también reportos, certificados de depósito a plazo fijo emitidos por entidades financieras locales y cuentas bancarias de ahorro o corrientes. Este criterio asegura que, en contextos de alta necesidad de liquidez o rotación rápida del portafolio, el Portafolio mantenga capacidad de respuesta sin sacrificar retornos.

En cuanto a instrumentos locales e internacionales, la política permite la incorporación de valores de titularización hasta un 90% de los activos financieros del Portafolio, así como cuotas de participación en fondos abiertos hasta el 100% y fondos cerrados hasta un 50%. También se autoriza la tenencia de certificados de inversión y papel bursátil hasta un 90%. Estos instrumentos permitirán al Portafolio acceder a vehículos con exposición diversificada o temáticas específicas de inversión, ajustadas al apetito de riesgo definido por la administración.

En términos de riesgo crediticio, se establece que los instrumentos de corto plazo deberán contar con una calificación mínima de N-3 en escala local, permitiendo hasta el 100% de los activos financieros bajo este criterio. Para instrumentos de mediano plazo, se requerirá una calificación mínima de BBB-, con un límite máximo de asignación del 50%. Adicionalmente, se podrán incorporar instrumentos con calificación internacional desde B en adelante, representando hasta el 100% de la cartera financiera. Esta estructura permite un equilibrio entre riesgo, retorno y estabilidad, incorporando mecanismos de selección prudente conforme a estándares de calificación crediticia aceptados por el mercado y los entes reguladores.



Por actividad económica, la política permite una exposición de hasta el 100% de la cartera de instrumentos financieros del Portafolio a sectores como servicios, comercio, finanzas e industria, sin imponer límites de concentración. Esta flexibilidad facilita la asignación dinámica de capital a sectores con mejores condiciones de mercado o rendimiento proyectado, permitiendo al gestor rotar el portafolio conforme a condiciones macroeconómicas, regulatorias o coyunturales.

La administración del Portafolio podrá también invertir en valores representativos de capital o deuda emitidos por empresas de cualquier tamaño, sector, giro o etapa de desarrollo, sean estas locales o internacionales, siempre que se cumplan los criterios de elegibilidad financiera y legal, y que dichas inversiones estén alineadas con los objetivos estratégicos del Portafolio.

La implementación de esta política será supervisada por el emisor, con soporte de asesores técnicos y mecanismos de control interno, garantizando que todas las inversiones se realicen en condiciones de mercado, a través de entidades autorizadas, y respetando los principios de transparencia, trazabilidad y custodia independiente.

Todas las inversiones financieras estarán sujetas a monitoreo trimestral del riesgo de crédito, liquidez y mercado. La gestión de estos riesgos se realizará a través de límites por clase de activo, calificación crediticia mínima y mecanismos de diversificación sectorial y geográfica.

El Emisor implementará controles internos para verificar que las decisiones de inversión estén alineadas con los objetivos estratégicos del Portafolio y con el perfil de riesgo definido, contando con el respaldo de asesores técnicos y reportes periódicos que documentarán la ejecución y desempeño de las inversiones.

#### Tratamiento Operativo del Portafolio de Inversiones

La administración técnica del Portafolio de Inversiones será ejecutada directamente por la División de Inversiones y Proyectos de Inversiones El Cedro, S.A. de C.V., conforme a las directrices establecidas en la Política de Inversión. Esta División es responsable de identificar oportunidades, evaluar activos elegibles, ejecutar operaciones y realizar seguimiento financiero y operativo de las inversiones aprobadas. Su gestión se realiza bajo los criterios de disciplina financiera, cumplimiento normativo y eficiencia operativa definidos en este Documento.

El proceso de decisión y supervisión se encuentra reforzado por la creación del Comité General de Supervisión y Control del Portafolio, compuesto por dos



subcomités especializados e independientes (subcomité de Riesgos y subcomité de Cumplimiento). Este esquema asegura la trazabilidad, legalidad y justificación técnica de cada decisión de inversión adoptada.

Adicionalmente, la División de Inversiones y Proyectos podrá contar con el soporte de asesores técnicos externos, seleccionados por su experiencia en estructuración de activos, análisis financiero, instrumentos de renta fija, renta variable y estructuración inmobiliaria. Estos asesores podrán aportar modelos de análisis, benchmarks de mercado y validación técnica sobre las operaciones bajo evaluación, conforme a los estándares de prudencia definidos por el Emisor. En caso de utilizar esta figura, la identidad y perfil de los asesores será revelada oportunamente en los reportes de desempeño emitidos por la División de Inversiones y Proyectos y por el Subcomité de Cumplimiento.

### **Gestión y Control Integral de Riesgos**

El Emisor implementará una estructura de gestión integral de riesgos orientada a identificar, evaluar, mitigar y monitorear los riesgos inherentes a la administración del Portafolio de Inversión. Esta estructura operará conforme a criterios técnicos y procedimientos internos formalizados, alineados con estándares de gobernanza financiera y regulaciones aplicables. El seguimiento de riesgos será llevado a cabo de forma continua, sistemática y documentada, incluyendo: i) Evaluaciones trimestrales de exposición; ii) Simulaciones de escenarios adversos; y iii) Propuestas de ajuste táctico del portafolio, cuando el contexto de mercado o los indicadores de riesgo lo justifiquen. Este sistema de gestión tiene por objeto preservar la estabilidad, liquidez y rendimiento del Portafolio, en consonancia con el perfil de riesgo y los objetivos estratégicos definidos en esta Política de Inversión. Entre los principales riesgos potenciales a gestionar se incluyen:

- Riesgo de mercado: exposición a fluctuaciones de tasas de interés, inflación, tipo de cambio y condiciones macroeconómicas.
- Riesgo de liquidez: capacidad de convertir activos a efectivo sin afectar su valor significativamente.
- Riesgo de crédito o contraparte: posibilidad de incumplimiento por parte de emisores de instrumentos financieros.
- Riesgo operativo: asociado a fallas en procesos, sistemas, personas o eventos externos.
- Riesgo legal y regulatorio: toda inversión estará sujeta a validación legal previa y al cumplimiento del marco normativo vigente.

### **Comité General de Supervisión y Control del Portafolio**

Con el objetivo de fortalecer los mecanismos de gobernanza, control y supervisión

del Portafolio, el Emisor constituirá un Comité General de Supervisión y Control, conformado por dos subcomités especializados e independientes entre sí: el subcomité de Riesgos y el subcomité de Cumplimiento.



Cada uno de estos órganos tendrá funciones claramente delimitadas dentro del ciclo de decisiones estratégicas y operativas relacionadas con la ejecución de la Política de Inversión. Los análisis, recomendaciones y dictámenes emitidos por los subcomités serán considerados de forma conjunta con las decisiones de la División de Inversiones y Proyectos de la sociedad emisora. Toda decisión vinculante sobre el Portafolio requerirá la revisión independiente y no vinculada de los subcomités especializados, garantizando así una supervisión integral desde múltiples perspectivas técnicas y normativas.

La designación de los miembros de cada subcomité será realizada a entera discreción del Emisor, y deberá ser aprobada por su Junta General de Accionistas, observando criterios de idoneidad profesional, experiencia técnica. Los integrantes podrán ser internos o externos a la organización, y ejercerán sus funciones bajo un régimen de confidencialidad.

El presente Documento de Información Relevante incorpora la designación de los miembros fundacionales de cada subcomité, así como su experiencia profesional, en el **Anexo 18 – Conformación del Comité General de Supervisión y Control del Portafolio y Experiencia de sus Miembros**.

#### Subcomité de Riesgos

Será el encargado de identificar, evaluar y mitigar los riesgos inherentes a la operación del Portafolio de Inversión, incluyendo riesgos financieros, operacionales, legales y de contraparte. Sus funciones específicas incluyen: i) Mantener una matriz



actualizada de riesgos del vehículo, ii) Establecer límites de riesgo y monitorear alertas y desviaciones, iii) Validar modelos de análisis de liquidez, stress testing y concentración, iv) Evaluar el impacto de eventos externos o internos en la estabilidad financiera del Portafolio de Inversión. El subcomité deberá celebrar reuniones como mínimo de forma trimestral.

#### Subcomité de Cumplimiento

Será el encargado de supervisar y garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones legales, contractuales y regulatorias establecidas en este DIR, en la Ley de Emisión de Activos Digitales, y en la demás normativa aplicable, incluyendo aquellas relativas a prevención de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo (PLD/FT). Entre sus funciones específicas se incluyen: i) Supervisar el cumplimiento de las condiciones establecidas en este DIR y en las normativas aplicables, ii) Aprobar y controlar los reportes a autoridades regulatorias, iii) monitorear el cumplimiento de políticas de PLD/FT y prevenir conflictos de interés, y iv) coordinar auditorías regulatorias y responder a observaciones. El subcomité se reunirá de forma trimestral y previo a eventos regulados (emisión, cambio estructural)

#### Evaluación del cumplimiento de la Política de Inversión

La verificación del cumplimiento de la Política de Inversión será responsabilidad principal del Comité General de Supervisión y Control del Portafolio, a través de sus dos subcomités. Cada subcomité emitirá dictámenes técnicos sobre la consistencia de las decisiones de inversión con los parámetros establecidos en este Documento.

De forma complementaria, el Auditor Externo validará, como parte de su informe trimestral, que el cálculo del NAV del Portafolio de inversión y los rendimientos potenciales a distribuir a los tokenholders deriven de activos e instrumentos compatibles con la Política de Inversión, sin emitir opinión sobre la idoneidad técnica de cada decisión individual. Esta función de control externo se limita a la verificación contable y documental de los saldos, flujos y registros de asignación de capital.

#### Criterios Clave de Gestión

- Transparencia y trazabilidad: Todas las decisiones deberán quedar registradas en actas firmadas y archivadas.
- Independencia: Ningún subcomité podrá estar dominado por miembros de la División de Inversiones y Proyectos.
- Evaluación periódica: Se recomienda una evaluación anual de desempeño de cada subcomité y revisión de estas políticas.
- Coordinación entre subcomités: Los comités deberán intercambiar información relevante para garantizar una gestión integral del Portafolio de



Inversión.

#### Acceso a la Información

Toda información relacionada con el Portafolio, sus inversiones, evaluaciones, reportes y deliberaciones de los subcomités será considerada de carácter restrictivo. El acceso estará limitado exclusivamente al Emisor, el ente regulador (Comisión Nacional de Activos Digitales), el certificador, el Administrador de la Emisión y los inversionistas que posean tokens colocados. Esta medida busca preservar la integridad del Portafolio, proteger información sensible y garantizar un tratamiento equitativo entre todos los participantes del mercado.

## 13. Descripción de Los Objetivos de la Emisión

A través de esta emisión, INVERSIONES EL CEDRO, S.A. DE C.V. busca consolidar una estrategia integral que combina activos inmobiliarios de alto valor con mecanismos financieros modernos, generando una plataforma eficiente para la captación y gestión de capital. Los objetivos estratégicos de esta emisión son los siguientes:

- 1. Movilización de capital hacia activos reales con alto potencial de valorización:** La emisión permite al emisor acceder directamente a mercados de capitales mediante la valorización patrimonial de terrenos estratégicos, eliminando la necesidad de endeudamiento tradicional y posicionando los activos existentes como base para la expansión del modelo. Esto permitirá al Emisor optimizar su estructura de capital y refinanciar sus pasivos existentes mediante los recursos obtenidos de la colocación de los tokens \$CEDRO1, ya sea a través de ingresos en efectivo o mediante el repago en especie con los propios tokens. Asimismo, los excedentes generados por la venta de dichos tokens podrán ser destinados por el Emisor, o por sus accionistas, a la realización de inversiones estratégicas en nuevos proyectos o instrumentos financieros, conforme a sus intereses. ***Se establece de manera expresa que los fondos provenientes de la comercialización de los tokens \$CEDRO1 serán de titularidad exclusiva del Emisor.***
- 2. Acceso eficiente y transparente al mercado de capitales:** Al estructurarse mediante tecnología blockchain, la emisión permite una colocación ágil, trazable y desintermediada, con menores costos y mayor seguridad jurídica, facilitando la participación de inversionistas sofisticados dentro de un entorno regulado bajo la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD) de El Salvador.
- 3. Estructuración de un portafolio de inversión complementario:** Las rentas

obtenidas y los flujos derivados de la comercialización de los terrenos que conforman el Banco de Tierras serán reinvertidos en instrumentos financieros permitidos por la política de inversión del Portafolio de Inversiones (Inversiones Inmobiliarias e Instrumentos Financieros), lo que garantiza la diversificación, liquidez y sostenibilidad del retorno a lo largo del tiempo.

4. **Priorización de rendimientos para los inversionistas:** Los tenedores de tokens tendrán derecho preferente sobre los flujos netos del Portafolio hasta alcanzar un rendimiento compuesto objetivo (por ejemplo, 15% anual), con una estructura de distribución que privilegia la recuperación de la inversión y alinea los incentivos del emisor con el desempeño del portafolio.
5. **Aprovechamiento del entorno normativo y fiscal de activos digitales:** La emisión se ejecuta en el marco de la LEAD, lo que permite beneficiarse de ventajas fiscales y regulatorias aplicables tanto a la emisión como a los flujos generados, optimizando la eficiencia tributaria y fortaleciendo la rentabilidad neta para los inversionistas.
6. **Democratización del acceso a inversiones multipropósito:** La digitalización de los derechos económicos sobre activos reales mediante tokens permite abrir el acceso a oportunidades de inversión previamente reservadas a grandes desarrolladores o fondos institucionales, mediante un vehículo financiero accesible, fraccionable, eficiente y alineado con los principios de inclusión financiera y sofisticación del mercado.

## 14. Características de la Oferta Pública

Características de la Oferta Pública	
Emisor	INVERSIONES EL CEDRO, S.A. DE C.V.
Tipo de Oferta Pública	Oferta Pública de Ingresos
Denominación del Token	CEDRO1
Etiqueta de cotización del Token	\$CEDRO1
Tipo de Activo Digital	Oferta Pública de Ingresos – Token de ingresos
Estructurador y Administrador de la Emisión	<b>FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V.</b> Número de registro CNAD: PSAD-0018 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dirección: Final Avenida La Capilla No. 624, Colonia San Benito, Distrito de San Salvador,</li> </ul>

	<p>Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Persona designada de contacto: Arturo Alexander Monterrosa</li> <li>• Teléfono de Contacto: +503 7061-1888</li> <li>• Correo electrónico de contacto: <a href="mailto:contacto@monetae.io">contacto@monetae.io</a></li> <li>• Sitio web: <a href="https://www.monetae.io/">https://www.monetae.io/</a></li> </ul>
<p>Proveedor de Servicios de Activos Digitales</p>	<p><b>FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V.</b> Número de registro CNAD: PSAD-0018</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dirección: Final Avenida La Capilla No. 624, Colonia San Benito, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador.</li> <li>• Persona designada de contacto: Arturo Alexander Monterrosa</li> <li>• Teléfono de Contacto: +503 7061-1888</li> <li>• Correo electrónico de contacto: <a href="mailto:contacto@monetae.io">contacto@monetae.io</a></li> <li>• Sitio web: <a href="https://www.monetae.io/">https://www.monetae.io/</a></li> </ul>
<p>Certificador de la Emisión</p>	<p><b>DIGITAL ASSETS SOLUTIONS, S.A. DE C.V.</b> Número de registro CNAD: CERT-0004</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dirección: Edificio Insigne Nivel 6, Local 602, Colonia San Benito, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador.</li> <li>• Persona designada de contacto: Cesar Augusto Castillo Guevera</li> <li>• Teléfono de Contacto: +503 7910-7770</li> <li>• Correo electrónico de contacto: <a href="mailto:cesar.castillo@tokenizationexpert.com">cesar.castillo@tokenizationexpert.com</a></li> <li>• Sitio web: <a href="http://tokenizationexpert.com/">http://tokenizationexpert.com/</a></li> </ul>
<p>Custodia de Tokens</p>	<p>Los Tokens serán resguardados a través de la plataforma de FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. (PSAD-0018).</p> <p>FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. es responsable de la custodia de los activos digitales emitidos bajo el token CEDRO1. Su función principal es garantizar la seguridad, trazabilidad y transparencia de las operaciones mediante tecnología blockchain, cumpliendo con las</p>

	<p>disposiciones regulatorias aplicables establecidas por la comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).</p>
<p>Plazo de la emisión y su estructuración</p>	<p>El plazo de la emisión será de 10 años, contados a partir de la fecha de inicio de la oferta pública, y estará condicionado al cumplimiento de la Colocación Mínima, definida como la colocación efectiva de al menos el 40 % del total de tokens emitidos, dentro del plazo de 10 meses previsto para la Ventana de Venta, conforme a lo establecido en este Documento de Información Relevante (DIR).</p> <p>En caso de no alcanzarse dicha Colocación Mínima en el plazo señalado, la emisión no continuará su curso, el 100 % de los tokens emitidos serán retirados de circulación y eliminados (“quemados”), y los fondos aportados por los inversionistas serán reembolsados en una proporción 1:1 mediante la plataforma del Administrador, sin comisión, penalidad ni retención alguna.</p> <p>Adicionalmente, la emisión contempla un período mínimo de permanencia de 18 meses a los inversionistas, durante el cual los tokens no podrán ser redimidos por el emisor. A partir del mes 19, el Emisor podrá ejercer, a su discreción, una opción de recompra parcial o total de los tokens en circulación, conforme a las condiciones detalladas en este DIR. A partir del mes 13, los tokens podrán ser negociados en un mercado secundario autorizado, sujeto a la disponibilidad de infraestructura tecnológica y cumplimiento de los requisitos regulatorios aplicables, sin que ello implique redención o recompra por parte del Emisor. El emisor podrá intervenir activamente en el mercado secundario, desempeñándose como creador de mercado (“market maker”) con el propósito de fomentar la liquidez de los tokens \$CEDRO1.</p> <p>El Emisor se reserva el derecho de acuñar o eliminar tokens emitidos únicamente en casos en que resulte necesario por razones de seguridad tecnológica, integridad del protocolo o cumplimiento de requerimientos legales debidamente fundamentados.</p>

<p>Plazo Mínimo de Permanencia</p>	<p>La emisión contempla un plazo mínimo de permanencia para los inversionistas de 18 meses, contados a partir de la fecha de inicio de la oferta pública, durante el cual el emisor no podrá redimir la totalidad de los tokens en circulación, con el fin de garantizar la estabilidad de la explotación comercial del banco de tierras.</p> <p>Finalizado dicho período, es decir, a partir del mes 19, el Emisor podrá ejercer, a su discreción, una opción de recompra total o parcial de los tokens en circulación, conforme a los términos establecidos en este Documento de Información Relevante (DIR).</p>
<p>Plazo de Explotación</p>	<p>Periodo de 18 meses durante el cual el Emisor deberá gestionar activamente la comercialización y venta de los terrenos que conforman el “Banco de Tierra”, con el objetivo de maximizar la generación de liquidez y formar el Portafolio de Inversión.</p> <p>Durante este periodo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El Emisor actuará con diligencia, transparencia y buena fe, procurando siempre el interés de los tenedores de tokens.</li> <li>• No se podrán aceptar ofertas de venta por debajo del Umbral de Liquidación (equivalente a USD\$14,292,370.28).</li> <li>• Las rentas, ingresos y flujos obtenidos durante este periodo, y aquellos derivados de acuerdos firmados antes de su vencimiento (aun si se ejecutan posteriormente), serán incorporados al Portafolio de Inversión.</li> <li>• Los activos que no logren liquidarse dentro del plazo no serán parte del Portafolio bajo administración activa, y las rentas y flujos generados por ellos se distribuirán directamente a los tenedores de tokens, trimestralmente y dentro de un plazo no mayor a 30 días hábiles posteriores al cierre del referido trimestre.</li> <li>• En caso de que al finalizar el noveno año desde la habilitación de la emisión aún existan terrenos sin liquidar, el Emisor deberá organizar y ejecutar un proceso de subasta pública abierta, en condiciones de mercado, permitiendo la</li> </ul>

	<p>participación de terceros con plena transparencia y notificación previa a los tokenholders</p> <p>Para mayor información hacer referencia a la sección 19 de este documento.</p>
<p>Opción de recompra (Call option)</p>	<p>El Emisor podrá ejercer, a su discreción, una opción de recompra parcial o total de los tokens en circulación, una vez transcurrido el plazo mínimo de permanencia de 18 meses contado desde el inicio de la oferta pública. Esta recompra podrá ejecutarse en cualquier momento posterior, a partir del mes 19, dentro del período de vigencia de la emisión y antes del vencimiento final.</p> <p>Las condiciones para ejercer esta facultad son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La recompra podrá realizarse sobre una fracción de los tokens en circulación, conforme a la disponibilidad de flujos y estrategias del Emisor.</li> <li>• La asignación de los tokens a recomprar se hará de forma proporcional (pro rata) entre los inversionistas existentes, de acuerdo con su participación relativa en el total de tokens en circulación al momento de la notificación.</li> <li>• El Emisor deberá comunicar formalmente su intención de ejercer la recompra con una antelación mínima de 30 días calendario y máxima de 60 días calendario, contados hasta la fecha efectiva de ejecución. Esta comunicación se realizará a través de la plataforma de Fintech Americas, S.A. de C.V.</li> <li>• El precio de recompra será igual al Precio de Referencia del Token, calculado al cierre del trimestre anterior más cercano a la fecha de notificación de la recompra.</li> <li>• Se aplicará una prima del 2.0 % sobre el Precio de Referencia, pagadera a los tokenholders cuyos tokens sean objeto de recompra, en compensación por la terminación anticipada de sus derechos económicos.</li> </ul> <p>Para efectos del ejercicio de esta opción, el emisor</p>



	<p>podrá utilizar los flujos derivados de la explotación del Banco de Tierras o de las inversiones realizadas. No obstante, la penalidad del 2.0% deberá ser pagada utilizando flujos propios del emisor, y no con flujos que corresponden los derechos económicos cedidos a los tokenholders.</p>
Importe total de la emisión	El monto total de la emisión es de DOCE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$12,000,000.00)
Numero de Tokens a Emitir	1,000 tokens
Precio del token en el Mercado Primario	<p>El precio nominal base del token \$CEDRO1 es de USD \$12,000.00, valor nominal que se aplica al total de la emisión, compuesta por 1,000 tokens.</p> <p>Como parte de la estrategia de colocación primaria, el Emisor ha establecido un esquema de descuentos temporales aplicables exclusivamente durante la Ventana de Venta, con el objetivo de incentivar la adquisición anticipada y optimizar la dinámica de entrada de capital.</p> <p>La Ventana de Venta está estructurada en tres tramos sucesivos, cada uno con un plazo definido y un porcentaje máximo de tokens disponibles:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tramo 1: Hasta el 40% de los tokens (400 tokens) estará disponible durante los primeros seis (6) meses. Precio con descuento: USD \$11,400.00 por token (5% de descuento respecto al valor base).</li> <li>• Tramo 2: Hasta el 25% de los tokens (250 tokens) estará disponible durante los dos (2) meses siguientes. Precio con descuento: USD \$11,700.00 por token (2.5% de descuento respecto al valor base).</li> <li>• Tramo 3: Hasta el 20% de los tokens (200 tokens) estará disponible durante los últimos dos (2) meses del período de colocación. Precio del token: USD \$12,000.00 por token (sin descuento).</li> </ul>
Tokens de	El 15.0 % del total de tokens a emitir (equivalente a 150

<p>Tesorería</p>	<p>tokens) no estará disponible para la compra por parte del público en el mercado primario durante el plazo de la Ventana de Venta. Estos tokens serán conservados por el emisor como parte de su tesorería.</p> <p>Asimismo, cualquier token que no sea colocado durante la Ventana de Venta será automáticamente conservado por el Emisor como parte de su tesorería.</p> <p>Posterior al Plazo mínimo de Permanencia, el Emisor tendrá la facultad de colocar, total o parcialmente, los tokens de tesorería en el mercado, en condiciones que considere estratégicamente convenientes. Esta colocación subsecuente se considerará como una colocación primaria en el mercado.</p> <p>Mientras los tokens permanezcan en tesorería del Emisor y no hayan sido colocados, el Emisor conservará su derecho económico proporcional sobre los flujos financieros generados por el portafolio subyacente, en iguales condiciones que el resto de los tokens emitidos. Esto significa que el Emisor, en su calidad de titular de dichos tokens de tesorería, retendrá los flujos correspondientes a su participación pro rata respecto de los tokens que mantiene en su tesorería, con el fin de excluirlos de las distribuciones autorizadas a los demás inversionistas, conforme al esquema establecido en el presente Documento de Información Relevante.</p> <p>Los tokens de tesorería tienen como principal objetivo permitir al Emisor mantener una exposición en el desempeño del Activo Subyacente de los tokens \$CEDRO1. Esto permite alinear sus objetivos e intereses con los de los demás tenedores de tokens. Adicionalmente, el Emisor podrá disponer de dichos tokens con el fin de obtener liquidez adicional, mediante su habilitación en el mercado primario para su colocación entre potenciales inversionistas, una vez transcurrido el Plazo Mínimo de Permanencia.</p> <p>Cabe destacar que el tratamiento de estos tokens no</p>
------------------	---

	<p>está vinculado al Fondo de Reserva Operativa, y su uso responde a finalidades estratégicas complementarias, en todo momento sujetas a las disposiciones y limitaciones establecidas en este Documento de Información Relevante.</p>
Unidad de token	<p>Cada token \$CEDRO1 representa el equivalente a 1/1,000 (una milésima parte) de participación sobre el total de las rentas obtenidas, ingresos y flujos financieros futuros generados por el activo subyacente. Dicho activo está constituido por las rentas o ingresos derivados de la comercialización, explotación o monetización de un banco de tierra propiedad del Emisor, así como por el rendimiento de las inversiones en activos inmobiliarios e instrumentos financieros realizadas con los flujos obtenidos. El banco de tierra incluye activos inmobiliarios identificados y valorizados, cuya gestión constituye la fuente primaria de generación de valor. Los tenedores de tokens \$CEDRO1 tendrán derecho a recibir de forma proporcional los beneficios económicos derivados de dichos flujos, conforme sean efectivamente percibidos y distribuidos durante la vigencia de la emisión.</p>
Valor mínimo de negociación	<p>El monto mínimo de compra en la oferta primaria de tokens \$CEDRO1 es el equivalente al valor de USD \$12,000.00, es decir, la adquisición de un token solamente.</p> <p>IMPORTANTE: El precio unitario por token varía según el tramo de colocación definido por el Emisor (ver apartado "Precio del Token en el Mercado Primario"). Sin perjuicio de lo anterior, los Proveedores de Servicios de Activos Digitales podrán establecer, a través de sus respectivas plataformas tecnológicas, límites mínimos y máximos de adquisición (en número de tokens) aplicables a sus usuarios. Estos límites deberán ajustarse a sus políticas internas de operación, siempre que no contravengan los montos mínimos o máximos determinados por el Emisor y establecidos en el presente Documento de Información Relevante (DIR)..</p>
Valor máximo de negociación	<p>El valor máximo de negociación será la totalidad de la emisión, es decir, 1,000 tokens o USD \$12,000,000.00</p> <p>IMPORTANTE: El precio unitario por token varía según el tramo de colocación definido por el Emisor (ver</p>

	<p>apartado "Precio del Token en el Mercado Primario"). Sin perjuicio de lo anterior, los Proveedores de Servicios de Activos Digitales podrán establecer, a través de sus respectivas plataformas tecnológicas, límites mínimos y máximos de adquisición (en número de tokens) aplicables a sus usuarios. Estos límites deberán ajustarse a sus políticas internas de operación, siempre que no contravengan los montos mínimos o máximos determinados por el Emisor y establecidos en el presente Documento de Información Relevante (DIR).</p>
<p>Ventana de Venta</p>	<p>La Ventana de Venta se define como el período habilitado para la colocación primaria de tokens \$CEDRO1, estructurado en tres tramos sucesivos. Cada tramo tiene un plazo específico y un porcentaje máximo de tokens disponibles para colocación directa por parte del Emisor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Tramo 1:</b> seis (6) meses, durante los cuales podrá colocarse hasta el 40% de los tokens emitidos.</li> <li>• <b>Tramo 2:</b> dos (2) meses adicionales, habilitados para la colocación de hasta el 25% de los tokens.</li> <li>• <b>Tramo 3:</b> dos (2) meses adicionales, habilitados para la colocación de otro 20% de los tokens.</li> </ul> <p>En caso de que se coloque el 100% de los tokens disponibles en un tramo antes de la finalización del plazo establecido para dicho tramo, el Emisor tendrá la facultad de adelantar el inicio del siguiente tramo. Para ello, deberá emitir un aviso con al menos cinco (5) días de anticipación, el cual será publicado a través de la plataforma del administrador de la emisión.</p> <p>Con el fin de incentivar la adquisición temprana de los tokens, se ha establecido una estrategia de precios escalonada por tramos, en la que cada etapa ofrece un valor preferencial. La distribución es la siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Tramo 1:</b> Precio por token de <b>US\$11,400.00</b>, lo que representa un <b>descuento del 5%</b> respecto al valor nominal.</li> <li>• <b>Tramo 2:</b> Precio por token de <b>US\$11,700.00</b>,</li> </ul>

	<p>correspondiente a un <b>descuento del 2.5%</b>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Tramo 3:</b> Precio del token de <b>US\$12,000.00</b>.</li> </ul> <p>El cierre de cada tramo implica el fin de la posibilidad de adquisición directa por parte de inversionistas desde el Emisor para ese segmento, y cualquier remanente no colocado será conservado por el Emisor como parte de su tesorería. Dichos tokens de tesorería podrán ser colocados posteriormente por el Emisor en condiciones que este considere estratégicamente convenientes, conforme a lo establecido en la sección correspondiente a los <i>Tokens de Tesorería</i>, siempre dentro del marco regulatorio vigente.</p>
Colocación Máxima	Hasta por el total de la emisión.
Importe mínimo de la emisión ("Colocación Mínima")	<p>La emisión del token \$CEDRO1 estará sujeta al cumplimiento de una Colocación Mínima, definida como la colocación efectiva de al menos el 40 % del total de tokens emitidos, conforme a los términos y condiciones establecidos en el presente Documento de Información Relevante (DIR).</p> <p>Este umbral deberá cumplirse dentro del período de la Ventana de Venta, compuesto por los tres tramos establecidos, cuyo plazo total es de 10 meses contados a partir de la fecha de inicio de la colocación de la emisión en el mercado primario.</p> <p>Hasta que se alcance la Colocación Mínima, los fondos aportados por los inversionistas serán custodiados por Fintech Américas, S.A. de C.V., a través de su plataforma, en una moneda estable autorizada por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD). Durante dicho período, el Emisor no podrá disponer de los fondos recaudados bajo ninguna circunstancia. Los fondos aportados por los inversionistas serán custodiados de conformidad con las políticas internas del Proveedor de Servicios de Activos Digitales [Anexo 17], en una cuenta segregada, segura y sujeta a auditoría, respaldada por infraestructura de custodia provista a través de Fireblocks. Durante este período, dichos fondos no podrán ser transferidos ni al Emisor ni a los</p>

	<p>propios inversionistas, ni podrán ser utilizados para ningún otro fin que no sea su resguardo en custodia.</p> <p>En caso de que no se alcance la Colocación Mínima dentro del plazo de los 10 meses, el 100 % de los tokens emitidos serán retirados de circulación y eliminados (“quemados”), y se activará automáticamente un mecanismo de reembolso íntegro a los inversionistas, gestionado por medio de la misma plataforma. La devolución se realizará bajo una relación 1:1 respecto al monto originalmente invertido, sin aplicación de penalidades, comisiones ni retenciones.</p> <p>Una vez alcanzada la Colocación Mínima, los fondos en custodia serán transferidos al Emisor, quien podrá disponer de ellos conforme a los fines previstos en este DIR. Durante el período de custodia, los fondos no generarán intereses ni rendimientos, por lo que ni el Emisor ni el Administrador asumirán responsabilidad por el pago de intereses relacionados con dicho período.</p>
<p>Activos Subyacentes Relacionados</p>	<p>El activo subyacente de la emisión del token \$CEDRO1 está respaldado por la cesión de los derechos económicos a favor de los tokenholders (ver <b>Anexo 11 – Cesión de Derechos Económicos</b>) sobre el 100.00 % de las rentas obtenidas o flujos financieros futuros generados por la monetización del banco de tierra actualmente en propiedad del Emisor, así como aquellos derivados de su reinversión en activos inmobiliarios e instrumentos financieros, según la Política de Inversión detallada en este DIR, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa: rentas o ingresos por venta total o parcial de los activos que lo componen, rentas o ingresos por arrendamiento de los activos, aportes a fideicomisos, rendimientos de inversiones, dividendos, intereses, penalidades y cualquier otro ingreso atribuible directa o indirectamente a la gestión estratégica de dichos activos, conforme a lo previsto en este Documento de Información Relevante y en la Política de Inversión acá detallada.</p>

Este banco de tierra está conformado por activos inmobiliarios identificados, valorizados y legalmente inscritos, cuya gestión estratégica busca la generación de rentas e ingresos a través de procesos de valorización, venta directa, aportes en fideicomisos, o alianzas de desarrollo inmobiliario. Asimismo, los flujos resultantes podrán ser reinvertidos en activos inmobiliarios e instrumentos financieros permitidos, según la Política de Inversión definida en este DIR, lo que habilita un flujo económico continuo y diversificado, respaldando los derechos económicos de los tenedores de los tokens durante la vigencia de la emisión.

La cesión de derechos económicos comprende las rentas obtenidas, los ingresos y flujos atribuibles a las actividades antes descritas, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa: rentas, ingresos y flujos por ventas parciales o totales de los activos, rendimientos de inversiones, dividendos, intereses, penalidades contractuales, y cualquier otra fuente directa de flujo generada por el manejo activo del banco de tierra y las inversiones gestionadas y administradas por el Emisor que forman parte del portafolio de inversión. Estas rentas y flujos constituyen parte integral del activo subyacente del token \$CEDRO1. Dicha cesión es neta de los costos y gastos necesarios para la operación y administración del portafolio, los cuales incluyen una comisión de hasta el 2% anual del Valor Neto de los Activos (NAV), en concepto de gastos operativos del Emisor asociados a la mantención del Banco de Tierras y la administración del Portafolio de Inversión. Esta comisión podrá aplicarse de forma trimestral, al momento del cálculo del NAV, y deberá estar respaldada por un reporte detallado de gastos efectivamente incurridos.

El Emisor ha documentado debidamente los derechos de propiedad de los activos inmobiliarios que componen el banco de tierra, así como las rentas y flujos estimados derivados de los mismos, en el Documento de Información Relevante de la Emisión

	<p>(DIR). Adicionalmente, el Emisor cuenta con una posición estratégica privilegiada respecto a la administración del banco de tierra, que le otorga capacidad de negociación directa sobre activos relevantes en zonas urbanas en expansión. Esta posición se sustenta en su vinculación con propietarios clave, su conocimiento del mercado local y su acceso anticipado a oportunidades de adquisición, alianza o desarrollo. Ello le permite estructurar operaciones con condiciones favorables —ya sea mediante compraventas progresivas, aportes a fideicomisos, integración de lotificaciones u otros mecanismos— maximizando el valor futuro del portafolio sin requerir grandes desembolsos iniciales ni enfrentar condiciones adversas de mercado.</p> <p><b><i>Dado el carácter estratégico y patrimonial de estos activos, y a fin de proteger la viabilidad comercial de futuras negociaciones, los documentos legales vinculados a la propiedad, valorización y comercialización de los inmuebles no estarán disponibles para el público general ni para los inversionistas, pero han sido presentados ante el Certificador de la emisión y la Comisión Nacional de Activos Digitales para efectos de cumplimiento normativo y validación técnica.</i></b></p>
<p>Política de inversión en Activos Inmobiliarios</p>	<p>El Emisor podrá reinvertir las rentas obtenidas por la explotación comercial del banco de tierra en activos inmobiliarios según la política presentada a continuación:</p> <p><b>Tipos de Inmuebles</b></p> <p>Los Inmuebles podrán generar arrendamientos de tipo comercial (no residencial), específicamente: comercios, restaurantes, oficinas, educación, almacenamiento, industriales, parqueos, hoteles y servicios de salud. Los inmuebles podrán estar ubicados en zonas urbanas o industriales y arrendar sus distintos espacios a instituciones del sector público o privado.</p> <p>Adicionalmente, el Emisor podrá destinar recursos a la adquisición de nuevas tierras que se integren al banco</p>

	<p>de tierra existente, con el objetivo de ampliar su capacidad operativa y de valorización.</p> <p><b>Modalidades de Generación de Flujos de Ingreso</b></p> <p>Rentas o ingresos por alquileres, derechos de uso de estacionamientos, intereses de inversiones, venta de inmuebles y otros ingresos debidamente establecidos en los Contratos de Arrendamiento y/o Compraventa de Inmuebles, incluyendo, pero sin estar limitado a Ingresos por cuotas de mantenimiento, arrendamiento de espacios publicitarios, kioscos, carretillas y antenas de comunicación.</p> <p>Las rentas obtenidas y los flujos generados por las nuevas tierras incorporadas al banco podrán ser reinvertidos en nuevas oportunidades de inversión, inmobiliarias o financieras, alineadas con la política general establecidas en este DIR.</p> <p><b>Zona Geográfica</b></p> <p>Zonas urbanas o rurales de El Salvador. Se entenderá como zona geográfica la división distrital de cada uno de los municipios de El Salvador. El límite mínimo para cada uno de las zonas geográficas será del cero por ciento (0.00%) y tendrá como máximo el cien por ciento (100.00%) en relación del activo del Portafolio.</p> <p><b>Sectores de Inversión por Actividad Económica</b></p> <p>Residencial, Comercial, Industrial, Salud, Educación y Turismo, tanto del Sector Público como del Sector Privado.</p> <p><b>Características de la Inversión</b></p> <p>Mediano Plazo</p>												
<p>Política de Inversión en Instrumentos Financieros</p>	<p>Adicionalmente, el Emisor podrá reinvertir las rentas obtenidas por la explotación comercial del banco de tierra en instrumentos financieros según la política presentada a continuación:</p> <table border="1" data-bbox="537 1732 1339 1902"> <thead> <tr> <th></th> <th>Mínimo</th> <th>Máximo</th> <th>Base</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Por grado de liquidez</td> </tr> <tr> <td>Alta Liquidez: Eurobonos, LETES, CETES, BONOSV, CENELIS y, en general,</td> <td>0.00 %</td> <td>100.00 %</td> <td>De los activos de Portafolio</td> </tr> </tbody> </table>		Mínimo	Máximo	Base	Por grado de liquidez				Alta Liquidez: Eurobonos, LETES, CETES, BONOSV, CENELIS y, en general,	0.00 %	100.00 %	De los activos de Portafolio
	Mínimo	Máximo	Base										
Por grado de liquidez													
Alta Liquidez: Eurobonos, LETES, CETES, BONOSV, CENELIS y, en general,	0.00 %	100.00 %	De los activos de Portafolio										

	cualquier Título emitido o garantizado por el Estado de El Salvador y el Banco Central de Reserva, Reportos, Certificados de depósitos a plazo fijo (entidades locales), cuentas de ahorro y corrientes.			
<b>Títulos financieros (Locales e Internacionales)</b>				
Valores de titularización	0.00 %	90.00%	De los activos del Portafolio.	
Cuotas de participación de Fondos Abiertos	0.00 %	100.00 %	De los activos de Portafolio	
Cuotas de Participación de Fondos Cerrados	0.00 %	50.00%		
Certificados de Inversión	0.00 %	90.00%	De los activos de Portafolio	
Papel Bursátil	0.00 %	90.00%		
<b>Clasificación de riesgo (Escala Local)</b>				
Corto plazo Desde N-3	0.00 %	100.00 %	De los activos del Portafolio	
Mediano Plazo Desde BBB-	0.00 %	50.00%		
<b>Clasificación de riesgo (Escala Internacional)</b>				
Desde B	0.00 %	100.00 %	De los activos del Portafolio	
<b>Sector Económico</b>				
Servicios	0.00 %	100.00 %	De los activos del Portafolio	
Comercio	0.00 %	100.00 %		
Finanzas	0.00 %	100.00 %		
Industrial	0.00 %	100.00 %		
Otros (Tecnología y telecomunicaciones, energía y sostenibilidad, agroindustria, salud, educación, turismo y recreación, logística y transporte, construcción y materiales, cultura y deporte, cualquier sector económico emergente que surja como resultado de avances tecnológicos, cambios sociales o nuevas tendencias de mercado que sean compatibles con los objetivos del portafolio de inversión.)	0.00 %	100.00 %		
<b>Otros instrumentos</b>				
Valores representativos de capital o de deuda de empresas de cualquier tamaño, antigüedad, giro o sector, nacionales o	0.00 %	100%	De los activos del Portafolio	

	internacionales.  Tokens producto de emisiones de activos digitales, debidamente aprobadas por la Comisión Nacional de Activos Digitales, distintos a los tokens \$CEDRO1.	0.00 %	100%	De los activos del Portafolio
Garantías del token (Fondo de Reserva Operativa)	<p>Con el objetivo de garantizar la sostenibilidad operativa del Emisor durante el Plazo de Explotación de la emisión del token \$CEDRO1, el Emisor se compromete a constituir un Fondo de Reserva Operativa, utilizando recursos provenientes de los ingresos obtenidos por la colocación primaria de tokens, durante la Ventana de Venta.</p> <p><b>Constitución del Fondo</b></p> <p>El Fondo de Reserva Operativa estará compuesto por un monto total de USD \$150,000.00. Este fondo será retenido directamente del producto de la colocación de tokens, y será depositado en una cuenta bancaria segregada a nombre del Emisor, abierta en una entidad financiera de primer piso con sede en El Salvador.</p> <p>Este fondo no constituye una garantía del capital invertido por los tokenholders, sino un mecanismo operativo destinado a sostener las funciones esenciales del Emisor en la gestión, valorización y monetización del banco de tierras.</p> <p>Este fondo tendrá carácter exclusivo y restrictivo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos a los establecidos, ni será susceptible de gravamen o afectación por terceros durante el Plazo de Explotación.</p> <p><b>Uso del Fondo</b></p> <p>El Fondo de Reserva Operativa podrá ser utilizado exclusivamente para cubrir gastos relacionados con el mantenimiento, operación, administración y cumplimiento regulatorio de la emisión, asegurando así la continuidad de las funciones esenciales sin depender exclusivamente de los flujos generados por el activo subyacente.</p>			

	<p>Todo uso del fondo deberá ser debidamente registrado y documentado por el Emisor, y estará sujeto a acceso y revisión por parte del Administrador de la Emisión, quien podrá verificar su aplicación conforme a los fines previstos en este Documento de Información Relevante (DIR), sin intervenir en su gestión directa.</p> <p>Una vez finalizado el Plazo de Explotación, el Emisor dejará de estar obligado a mantener este fondo, ya que podrá deducir la cuota de administración directamente de los rendimientos generados en favor de los tenedores de tokens \$CEDRO1.</p> <p>El respaldo económico a favor de los tokenholders está constituido por la cesión de derechos económicos sobre la totalidad de las rentas obtenidas o flujos financieros futuros derivados de la monetización del banco de tierras, así como de su reinversión en activos inmobiliarios e instrumentos financieros, conforme a la Política de Inversión descrita en este Documento. Esta cesión es vinculante durante todo el plazo de la emisión y se beneficia de las disposiciones fiscales contenidas en el artículo 36 de la Ley de Emisión de Activos Digitales.</p>
<p>Precio de Referencia del token</p>	<p>El valor de referencia del token \$CEDRO1 será calculado de forma trimestral, con base en el Net Asset Value (NAV) del portafolio consolidado de activos bajo gestión. Este valor tiene carácter informativo y orientativo, sin implicar derechos automáticos de redención o recompra.</p> <p>El NAV se determina como la diferencia entre activos totales y pasivos del Portafolio, incluyendo únicamente activos formalmente incorporados al Activo Subyacente, y excluyendo cualquier otro activo propiedad del Emisor.</p> <p><b>Base de Cálculo del NAV</b> El NAV reflejará de forma objetiva y transparente la evolución patrimonial del Portafolio, e incluirá:</p>

- El valor actualizado del banco de tierra, determinado por metodologías de valuación técnica conforme a estándares internacionales (IVS u otros aplicables).
- El valor de las inversiones en activos inmobiliarios e instrumentos financieros en que se hayan reinvertido los flujos, conforme a la política de inversión del Emisor. Entre los activos considerados se incluyen caja y bancos, fondos de inversión abiertos, inversiones a vencimiento, bienes inmuebles (avaluados anualmente) y títulos de deuda (valorados por descuento de flujos futuros).

El cálculo del valor de referencia del token se realizará mediante la siguiente fórmula:

$$\text{NAV Total} / \text{Tokens en circulación}$$

Este valor deberá ser interpretado en el marco de las condiciones contractuales de prelación de flujos y derechos económicos de los tenedores de tokens, según descrito en este Documento de Información Relevante.

El cálculo y publicación del NAV sigue un cronograma estructurado:

- Día 0–30: El Emisor presenta los estados financieros certificados con la actualización de activos, flujos e inversiones.
- Día 31–60: El Administrador de la Emisión calcula el NAV y publica el valor de referencia por token en la plataforma Monetae.
- Valuaciones Independientes: Para activos no líquidos (inmuebles), se exigen valuaciones externas, técnicas y documentadas, conforme a estándares de mercado.

Para mayor información sobre el cálculo del Precio de Referencia del Token y la metodología para el cálculo del NAV hacer referencia a la sección 17 de este

	documento.
Rendimiento Preferente a Tokenholder	<p>Los tenedores de tokens (“Tokenholders”) tendrán derecho a participar en las rentas obtenidas y los flujos financieros generados por el portafolio de activos subyacente a la emisión. Dichos beneficios provendrán principalmente de dos fuentes: la comercialización de terrenos incluidos en el banco de tierra del proyecto, y las inversiones en activos inmobiliarios e instrumentos financieros que el Emisor realice con los excedentes de liquidez. Esta estructura ha sido diseñada para priorizar la protección del capital de los inversionistas y maximizar su retorno, alineando sus intereses con los del Emisor mediante un esquema de rendimientos preferentes y participaciones variables.</p> <p><b>Naturaleza del Pago de Rendimientos</b></p> <p>El modelo de distribución no contempla una tasa de interés fija ni pagos garantizados. Por el contrario, los montos y momentos de distribución dependerán exclusivamente del desempeño financiero del portafolio y de la discrecionalidad del Emisor para determinar cuándo y en qué cuantía realizar dichas distribuciones. Si bien el rendimiento puede ser calculado trimestralmente con base en las rentas obtenidas y los ingresos efectivamente recibidos y/o revalorizaciones del banco de tierra y del portafolio de inversión, la periodicidad de los pagos no está predefinida ni es automática.</p> <p><b>Orden de Prelación de los Flujos</b></p> <p>La estructura financiera del token \$CEDRO1 se basa en un modelo de distribución contingente de flujos, priorizado contractualmente, y propio de un instrumento de ingresos. Bajo esta lógica, los Tokenholders participan en los resultados económicos generados por el banco de tierra y el portafolio de inversión, sin que exista obligación de pago fijo, cronograma de amortización, ni devengo de intereses.</p> <p>Cuando el Emisor, a su discreción y conforme a la disponibilidad de liquidez, determine ejecutar una distribución de ingresos, los recursos se aplicarán</p>

conforme al siguiente orden de prelación de carácter económico y operativo:

**1. Cobertura de costos operativos esenciales:**

Se deducirá las comisiones operativas y de administración (hasta el 2 % anual sobre el Valor Neto de los Activos (NAV), destinada a cubrir los costos operativos y administrativos del Emisor vinculados a la manutención del banco de tierras y la gestión del portafolio de inversión. Esta comisión será calculada y aplicada trimestralmente, al tiempo del cálculo del NAV, y deberá estar respaldada mediante un reporte detallado de gastos efectivamente incurridos.

**2. Distribuciones priorizadas a Tokenholders – Nivel de Retorno del Valor Nominal:**

Los flujos netos remanentes serán distribuidos entre los Tokenholders hasta alcanzar, de forma proporcional, el monto equivalente al valor nominal de sus tokens (USD \$12,000 por token). Esta recuperación de capital no constituye una obligación legal de repago, sino una prioridad en el uso de ingresos netos, en función del desempeño operativo del Portafolio.

**3. Distribuciones priorizadas a Tokenholders – Nivel de Rendimiento Preferente:**

Alcanzado el monto de capital inicial, los flujos adicionales se distribuirán a favor de los Tokenholders hasta cubrir un rendimiento compuesto acumulado del 25 % anual sobre el capital aportado, calculado desde la fecha de colocación. Este rendimiento representa una **preferencia en la aplicación de flujos disponibles**, pero no configura una obligación financiera ni genera derecho a pagos retroactivos en ausencia de ingresos suficientes.

**4. Distribución de Excedentes:**

En caso de existir excedentes después de cubrir los niveles anteriores, los mismos serán distribuidos en un esquema de incentivo de alineación de intereses:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ El <b>90 % de los excedentes</b> será asignado proporcionalmente a los Tokenholders.</li> <li>○ El <b>10 % restante</b> corresponderá al Emisor, en calidad de compensación por desempeño vinculado a la rentabilidad extraordinaria generada por el portafolio de activos. Esta participación (“carry”) constituye un incentivo económico subordinado y condicionado al cumplimiento del rendimiento preferente pactado a favor de los inversionistas. El Emisor podrá acceder a la compensación por desempeño, en caso de generarse, únicamente al término de la emisión, ya sea al vencimiento del plazo establecido (10 años) o mediante la redención anticipada del 100 % de los tokens en circulación. Durante la vigencia de la emisión, cualquier excedente generado una vez alcanzado el rendimiento preferente deberá ser acumulado y retenido, sin distribución alguna, hasta la finalización definitiva de la emisión.</li> </ul> <p>Este modelo refleja una estructura de ingresos subordinados, en la que la distribución a los tenedores depende exclusivamente de los flujos efectivamente generados y del ejercicio discrecional del Emisor, respetando los principios de trazabilidad, equidad y transparencia establecidos en el Documento de Información Relevante (DIR) y conforme al marco legal aplicable a las ofertas públicas de ingresos tokenizadas.</p> <p><b>Impacto del Período de Explotación</b></p> <p>Durante los primeros 18 meses posteriores a la emisión —denominado <i>Período de Explotación</i>— el Emisor deberá gestionar activamente la venta de los terrenos, procurando maximizar el valor obtenido y respetando el <i>Umbral de Liquidación</i> (equivalente a USD\$14,292,370.28). Las rentas obtenidas y los ingresos</p>
--	--

generados durante este periodo, así como aquellos provenientes de acuerdos firmados dentro del mismo (aunque se ejecuten posteriormente), se incorporarán al Portafolio de Inversión administrado por el Emisor.

Al término de este plazo, cualquier activo no liquidado dejará de estar bajo administración activa y los flujos generados por dichos activos se distribuirán directamente a los Tokenholders de forma trimestral, dentro de un plazo no mayor a 30 días hábiles posteriores al cierre de cada trimestre fiscal.

#### **Mecanismo de Liquidación Final**

Si al cumplirse nueve años desde la fecha de emisión aún existieran terrenos sin liquidar, el Emisor deberá organizar y ejecutar un proceso de subasta pública abierta, en condiciones de mercado y con notificación previa a los Tokenholders. Este mecanismo asegura la conversión de los activos en efectivo antes del vencimiento de la emisión, facilitando la capacidad de repago y cierre del vehículo.

#### **Consideraciones Relacionadas a los Tokens de Tesorería**

Los tokens que el Emisor conserve como parte de su tesorería no recibirán distribuciones de rendimientos. No obstante, el Emisor tendrá derecho a retener —es decir, a no distribuir— su participación *pro rata* en los rendimientos totales a distribuir, de acuerdo con la prelación descrita anteriormente. Dicha participación *pro rata* se calculará como el porcentaje que representen los tokens conservados por el Emisor respecto del número total de tokens emitidos (1,000 tokens).

#### Ejemplo ilustrativo:

Si los rendimientos totales a distribuir, provenientes del Activo Subyacente, ascienden a US\$20,000,000.00 y únicamente el 85% de los tokens emitidos (850 tokens) han sido colocados —lo que implica que el Emisor conserva el 15% de los tokens en tesorería—, el Emisor retendría US\$3,000,000.00 (equivalente al 15% de

	<p>US\$20,000,000.00) y distribuiría US\$17,000,000.00 entre los 850 tokens en circulación. Esto resultaría en una distribución de US\$20,000.00 por token.</p>
<p>Comerciabilidad y Mercado Secundario</p>	<p>La emisión del token \$CEDRO1 contempla un modelo de comercialización dividido en dos fases complementarias: una primera fase de mercado primario, en la que el Emisor coloca directamente los tokens en condiciones preestablecidas, y una segunda fase de mercado secundario, donde los inversionistas pueden transferir libremente sus participaciones bajo parámetros regulados.</p> <p>La colocación primaria se desarrollará dentro de una Ventana de Venta con duración de hasta 10 meses, contados desde la fecha oficial de inicio de la emisión. Esta ventana está organizada en tres tramos sucesivos, diseñados con precios diferenciados y límites porcentuales sobre el total de tokens emitidos. Las condiciones de cada tramo son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Tramo 1:</b> Hasta seis (6) meses, habilitado para la colocación de hasta el <b>40 %</b> de los tokens emitidos, a un precio con <b>descuento del 5 % sobre el valor nominal.</b></li> <li>• <b>Tramo 2:</b> Dos (2) meses adicionales, habilitados para la colocación de hasta un <b>25 %</b> adicional, con un <b>descuento del 2.5 % sobre el valor nominal.</b></li> <li>• <b>Tramo 3:</b> Dos (2) meses posteriores, habilitados para la colocación de hasta un <b>20 %</b> adicional, a <b>valor nominal.</b></li> </ul> <p>Cada tramo tiene una duración estricta y condiciones propias. Al finalizar el periodo de vigencia de un tramo, cualquier remanente de tokens no colocado no se transfiere al siguiente tramo ni permanece disponible en el mercado primario. En su lugar, dichos remanentes serán conservados por el Emisor como parte de su tesorería, desde donde podrán ser utilizados para fines estratégicos definidos en el Documento de Información Relevante (DIR).</p> <p>En conjunto, los tokens colocados en los tres tramos más los tokens conservados por el emisor como tesorería conforman el 100 % del total de tokens</p>

emitidos, no contemplándose emisiones adicionales fuera de esta arquitectura.

En caso de que se coloque el 100% de los tokens disponibles en un tramo antes de la finalización del plazo establecido para dicho tramo, el Emisor tendrá la facultad de adelantar el inicio del siguiente tramo. Para ello, deberá emitir un aviso con al menos cinco (5) días de anticipación, el cual será publicado a través de la plataforma del administrador de la emisión.

A partir del mes 13 contado desde la fecha de inicio de la oferta pública, se habilitará la libre negociación de los tokens \$CEDRO1 en el mercado secundario, utilizando la plataforma digital autorizada del PSAD Fintech Americas. A partir de este momento, los Tokenholders podrán transferir, ceder o vender sus participaciones en condiciones de mercado, sujetas a los controles regulatorios y tecnológicos aplicables, incluyendo procesos de KYC, AML, Geofencing, y verificación mediante Allowlist.

El emisor podrá intervenir activamente en el mercado secundario, desempeñándose como creador de mercado (“market maker”) con el propósito de fomentar la liquidez de los tokens \$CEDRO1.

Adicionalmente, una vez finalizado el período de explotación (18 meses), el Emisor podrá ejercer, a su discreción, una **opción de recompra anticipada (call option)** sobre los tokens en circulación, sujeta al pago de una **penalidad del 2 % sobre el valor nominal**, la cual será distribuida íntegramente a favor de los Tokenholders afectados como compensación por la terminación anticipada de su participación.

Finalmente, al cumplirse el plazo máximo de 10 años, el Emisor tendrá la obligación de redimir la totalidad de los tokens aún en circulación, ya sea mediante los flujos acumulados en el Portafolio o, en su defecto, mediante la liquidación ordenada de los activos subyacentes. Este mecanismo asegura un punto de salida estructural para los inversionistas, incluso en escenarios de baja liquidez.

Este modelo de comerciabilidad ofrece una estructura

	<p>sólida y progresiva que combina incentivos tempranos, acceso ordenado al mercado secundario y mecanismos definidos de salida, en línea con las mejores prácticas del mercado de activos digitales y la naturaleza jurídica de un token de ingreso.</p>
<p>Redenciones Anticipadas</p>	<p>La emisión contempla un plazo mínimo de permanencia de 18 meses, contados a partir de la fecha de inicio de la oferta pública, durante el cual el emisor no podrá redimir la totalidad de los tokens en circulación, con el fin de garantizar la estabilidad de la explotación comercial del banco de tierras. Con posterioridad a este período mínimo, el Emisor podrá ejercer, a su discreción y en cualquier momento hasta el vencimiento de la emisión, una opción de recompra anticipada (call option) sobre la totalidad o una parte de los tokens en circulación. Esta recompra estará condicionada al pago de una penalidad del 2 % sobre el valor nominal de los tokens objeto de redención, la cual será distribuida íntegramente a favor de los Tokenholders afectados como compensación por la terminación anticipada de su derecho económico.</p> <p>Al cumplirse el plazo máximo de 10 años desde la fecha de emisión, el Emisor estará obligado a redimir la totalidad de los tokens aún en circulación, utilizando para ello los flujos disponibles en el Portafolio o, en su defecto, mediante la liquidación de los activos subyacentes.</p>
<p>Moneda de Negociación</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dólares de los Estados Unidos de América.</li> <li>• Monedas Estables autorizadas y disponibles dentro de la plataforma de comercialización.</li> </ul> <p>Las conversiones entre dólares de los Estados Unidos de América y monedas estables serán procesadas a través de los proveedores de liquidez integrados a la plataforma de Fintech Americas, S.A. de C.V. (Administrador de la Emisión), bajo condiciones de mercado y conforme a los lineamientos operativos del PSAD.</p> <p>Los fondos aportados por los inversionistas serán custodiados de conformidad con las políticas internas del Proveedor de Servicios de Activos Digitales [Anexo</p>

	<p>17], en una cuenta segregada, segura y sujeta a auditoría, respaldada por infraestructura de custodia provista a través de Fireblocks. Durante este período, dichos fondos no podrán ser transferidos ni al Emisor ni a los propios inversionistas, ni podrán ser utilizados para ningún otro fin que no sea su resguardo en custodia.</p>
<p>Derechos, beneficios y restricciones</p>	<p>Los titulares de tokens \$CEDRO1 gozarán de los siguientes derechos económicos y contractuales:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Participación en Rentas Obtenidas y Flujos: Derecho pro-rata sobre las rentas obtenidas y los ingresos y flujos generados por la explotación del Banco de Tierras y las reinversiones en el portafolio de activos administrados por el Emisor, en los términos del esquema de prelación de pagos establecido.</li> <li>• Retorno del Valor Nominal: Prioridad absoluta — aunque no constituye una garantía ni una obligación— en la devolución del monto invertido, calculado sobre el valor nominal de USD \$12,000 por token.</li> <li>• Rendimiento Preferente: Derecho a recibir un rendimiento compuesto acumulado del 25 % anual, calculado mensualmente a partir de la fecha de colocación y sujeto a la disponibilidad de flujos.</li> <li>• Participación en Excedentes: Acceso al 90 % de los flujos remanentes una vez cumplidos los pagos preferentes, bajo el esquema de distribución de excedentes.</li> <li>• Negociación Secundaria: Facultad de transferir sus tokens a terceros en el mercado secundario a partir del mes 13, conforme a los términos habilitados por Fintech Americas.</li> <li>• Información: Derecho a recibir información periódica sobre el desempeño del portafolio, los flujos generados, los activos remanentes y cualquier evento relevante que afecte el valor del token.</li> </ul> <p>Beneficios:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acceso a una estructura de flujo preferente, diseñada para proteger el capital e incentivar retornos atractivos.</li> <li>• Liquidez progresiva a través de mercado secundario operado digitalmente.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transparencia en la gestión del portafolio, con reglas preestablecidas para el uso de los flujos y procesos de liquidación obligatoria al vencimiento. Optimización fiscal, dado que los ingresos generados por el Portafolio califican como exentos de impuestos conforme a lo establecido en el artículo 36 de la Ley de emisión de Activos Digitales.</li> </ul> <p>Restricciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausencia de pagos garantizados o fechas fijas de distribución, ya que los flujos están sujetos al desempeño económico real del Portafolio.</li> <li>• No derechos corporativos: Los tokens no otorgan derechos políticos, de voto ni participación en las decisiones societarias del Emisor.</li> </ul>
<p>Contrato inteligente y tecnología a utilizar</p>	<p>Standar ERC-20F - Contract Address Token \$CEDRO1</p> <p><a href="https://amoy.polygonscan.com/address/Ox8A221e8835cdb55eeE377f38C4c2eA4513E2d48B">https://amoy.polygonscan.com/address/Ox8A221e8835cdb55eeE377f38C4c2eA4513E2d48B</a></p> <p><a href="https://amoy.polygonscan.com/token/Ox8A221e8835cdb55eeE377f38C4c2eA4513E2d48B">https://amoy.polygonscan.com/token/Ox8A221e8835cdb55eeE377f38C4c2eA4513E2d48B</a></p> <p>Contract Address Allowlist</p> <p><a href="https://amoy.polygonscan.com/token/Ox8A221e8835cdb55eeE377f38C4c2eA4513E2d48B#balances">https://amoy.polygonscan.com/token/Ox8A221e8835cdb55eeE377f38C4c2eA4513E2d48B#balances</a></p> <p>Los contratos inteligentes utilizados en esta emisión están desplegados en la blockchain de Polygon, y siguen el estándar ERC-20F. Estos contratos han sido auditados para garantizar seguridad y conformidad con las normativas aplicables. Se han asignado y revocado roles específicos dentro del contrato, permitiendo un control granular sobre las operaciones críticas, tales como la emisión de tokens y la gestión de permisos.</p> <p>Para garantizar un entorno seguro y controlado, se ha implementado un contrato Allowlist, que gestiona y controla quiénes pueden interactuar con el token \$CEDRO1. Esto asegura que solo los participantes autorizados puedan realizar transacciones con los</p>

	<p>tokens, proporcionando un nivel adicional de seguridad y confianza en la emisión.</p> <p>Además, se utiliza un contrato ERC-20 auditor, que actúa como punto de validación on-chain y garantiza la transparencia de todas las transacciones relacionadas con la emisión. Este contrato audita los movimientos del token y facilita un registro inmutable de todas las actividades, ayudando a prevenir fraudes y asegurar la correcta distribución de los flujos financieros.</p> <p>La blockchain Polygon fue seleccionada debido a su alta escalabilidad, bajos costos de transacción y compatibilidad con la Máquina Virtual de Ethereum (EVM), facilitando la interoperabilidad con otras plataformas y aplicaciones descentralizadas.</p> <p>El sistema tecnológico de la emisión está basado en una arquitectura hexagonal sobre AWS, con microservicios que proporcionan escalabilidad y alta disponibilidad. El signer está alojado en AWS Nitro, lo que asegura la firma de transacciones en un entorno seguro. La custodia de activos digitales se realiza a través de Monetae, utilizando proveedores como Fireblocks, que emplea políticas avanzadas de seguridad y permite la recuperación de claves privadas mediante un sistema de backup, en caso de pérdida o de verse comprometidas las mismas. Las políticas de transacciones y permisos se gestionan cuidadosamente para garantizar una interacción controlada con los contratos inteligentes.</p>
<p>Restricciones de venta y comerciabilidad</p>	<p>Las restricciones de venta están diseñadas para cumplir con todos los lineamientos regulatorios, al igual que garantizar la seguridad y control de las transacciones, implementando tecnologías avanzadas como MPC Wallets, Fireblocks, y un sistema de Allowlist.</p> <p>Todos los usuarios de la plataforma del PSAD deben</p>

	<p>pasar por un proceso de registro y verificación de identidad (KYC) riguroso. Basado en la información proporcionada, como documentos de identificación y respaldos financieros, los usuarios son autorizados a interactuar con los tokens emitidos, asegurando el cumplimiento de los estándares regulatorios y de seguridad.</p> <p>Adicionalmente, el PSAD cuenta con tecnología de “Geofencing” para evitar que actores ubicados en jurisdicciones de alto riesgo, o donde no estuviesen autorizados para adquirir la emisión, puedan hacerse con los tokens de esta emisión.</p> <p>Además, el contrato inteligente de Allowlist regula y limita quiénes pueden interactuar con el token \$CEDRO1. Solo los usuarios previamente autorizados y que hayan completado el proceso de verificación podrán realizar transacciones, proporcionando un control adicional sobre la interacción con los activos digitales y previniendo accesos no permitidos.</p> <p>Los Tokens no podrán ser adquiridos ni intercambiados en las Ventanas de Distribución y Actualización del Valor Razonable.</p> <p>Los Tokens no podrán ser adquiridos ni distribuidos por personas o entidades sancionadas, ni a favor de estas, ni por residentes de países incluidos en listas de sanciones internacionales.</p>
<p>Convertibilidad de los Tokens</p>	<p>Los Tokens producto de esta emisión, como regla de negocio, no admitirán convertibilidad con otro tipo de activo, digital o físico. En el evento que el inversionista o Tokenholder desee liquidar su participación, podrá hacerlo mediante la venta del activo digital \$CEDRO1 a través del Mercado Secundario.</p>
<p>Comisiones aplicables</p>	<p>Los inversionistas no asumirán costos ni comisiones al</p>

	<p>adquirir los Tokens \$CEDRO1 en el mercado primario, ni por la administración de la emisión. No obstante, estarán sujetos a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Comisiones por el intercambio de moneda estable.</li> <li>- Comisiones por participar en el mercado secundario.</li> <li>- Comisiones y recargos asociados a transferencias bancarias entre los inversionistas y Fintech Americas, S.A. DE C.V.</li> </ul>
<p>Términos y Condiciones</p>	<p>Los términos y condiciones de los Tokens \$CEDRO1 estarán disponibles en la plataforma de comercialización de Fintech Americas, S.A. DE C.V. Adicionalmente, se incluyen en este documento como Anexo 12.</p>
<p>Principales Leyes que son aplicables a la emisión.</p>	<p>Leyes de la República de El Salvador:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constitución de la República.</li> <li>- Ley de Emisión de Activos Digitales</li> <li>- Código de Comercio</li> <li>- Código Civil</li> <li>- Código Tributario</li> <li>- Ley del Impuesto sobre la Renta</li> <li>- Ley para la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios</li> <li>- Ley del Registro de Comercio</li> <li>- Ley del Registro de Garantías Mobiliarias</li> <li>- Ley de Protección de Datos Personales</li> <li>- Reglamento de Registro de Emisores y Emisiones Públicas y Privadas</li> </ul>

## 15. Activo Subyacente

El activo subyacente de la emisión del token \$CEDRO1 está constituido por la cesión a favor de los inversionistas de los derechos sobre la totalidad de las rentas obtenidas o flujos financieros futuros generados por la monetización del banco de



tierra actualmente en propiedad del Emisor, así como aquellos derivados de su reinversión en activos inmobiliarios e instrumentos financieros, según la Política de Inversión detallada en este DIR, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa: rentas o ingresos por venta total o parcial de los activos que lo componen, rentas o ingresos por arrendamiento de los activos, aportes a fideicomisos, rendimientos de inversiones, dividendos, intereses, penalidades y cualquier otro ingreso atribuible directa o indirectamente a la gestión estratégica de dichos activos, conforme a lo previsto en este Documento de Información Relevante y en la Política de Inversión acá detallada. Esta cesión es vinculante durante el plazo de la emisión y está sujeta a los términos establecidos en el DIR. Dado a que la explotación y beneficios de todos estos activos constituyen la actividad relacionada con el Token \$CEDRO1, los ingresos, flujos y rentas que se generen de dicha explotación se beneficiaran de las disposiciones contenidas en el artículo 36 de la Ley de emisión de Activos Digitales (LEAD), conforme a lo establecido en su literal c.

El banco de tierras está conformado por terrenos inscritos, valorizados y estratégicamente ubicados dentro del territorio salvadoreño, con alto potencial de desarrollo urbano o integración en esquemas fiduciarios, alianzas o venta directa. Adicionalmente, el banco de tierras podrá ampliarse con nuevos terrenos que el Emisor adquiera utilizando las rentas obtenidas y/o flujos generados por la explotación de los activos existentes o provenientes de otras fuentes de liquidez permitidas por la política de inversión. Las rentas y los ingresos derivados de tales ampliaciones serán tratados como parte del activo subyacente del token y estarán sujetos a las mismas condiciones legales y fiscales. Su aprovechamiento económico está proyectado en un horizonte de 2 a 10 años, durante el cual se ejecutarán las operaciones de monetización primaria y se estructurará el portafolio de inversión complementario.

Las rentas obtenidas y los ingresos netos obtenidos serán distribuidos conforme al esquema financiero de la emisión, garantizando un retorno preferente a los inversionistas, y gestionados según una política de inversión diseñada para equilibrar rentabilidad, liquidez y riesgo. Esta política contempla dos ejes principales:

1. Inversiones en activos inmobiliarios no residenciales, destinados a renta comercial, industrial, educativa, de salud, turismo y servicios, mediante esquemas contractuales diversos (arrendamiento, concesión, participación en ingresos, entre otros). Estas inversiones permitirán capturar flujos estables en sectores con alta demanda estructural y bajo riesgo de vacancia, con una lógica de valorización progresiva y eventual desinversión. Asimismo, parte de los recursos podrá destinarse a la adquisición de nuevos



terrenos que se integren al banco de tierras, fortaleciendo su capacidad operativa y el ciclo continuo de generación y reinversión de flujos.

2. Inversiones en instrumentos financieros diversificados, incluyendo activos de alta liquidez como LETES, eurobonos, títulos estatales y depósitos bancarios, así como instrumentos estructurados (valores de titularización, certificados de inversión, fondos abiertos y cerrados, papel bursátil). El portafolio podrá asignarse a sectores como comercio, servicios, industria y finanzas, y se regirá por parámetros de calificación crediticia mínima, plazos y límites de concentración establecidos en el presente documento. Adicionalmente, se podrá invertir en valores representativos de capital o de deuda de empresas de cualquier tamaño, antigüedad, giro o sector, al igual que en tokens producto de emisiones de activos digitales, debidamente aprobadas por la Comisión Nacional de Activos Digitales, distintos a los tokens \$CEDRO1.

Esta estructura permite al Emisor mantener una exposición balanceada entre activos reales y financieros, aprovechando ventanas de oportunidad en el mercado inmobiliario, al tiempo que asegura liquidez operativa y una gestión prudente del capital. Todos los instrumentos e inmuebles seleccionados serán sometidos a procesos de debida diligencia y aprobados conforme a estándares técnicos, legales y financieros, alineados con los objetivos del Portafolio de Inversión y con el marco normativo de activos digitales vigente en El Salvador.

Los ingresos sujetos a cesión estarán netos de una comisión de hasta el 2 % anual sobre el Valor Neto de los Activos (NAV), destinada a cubrir los costos operativos y administrativos del Emisor vinculados a la manutención del banco de tierras y la gestión del Portafolio. Esta comisión será calculada y aplicada trimestralmente, al tiempo del cálculo del NAV, y deberá estar respaldada mediante un reporte detallado de gastos efectivamente incurridos.

El contrato de cesión de derecho estipula las facultades de Fintech Americas, S.A. DE C.V. para actuar en representación de los intereses de los adquirentes de los tokens ante cualquier tercero, así como administrar los derechos económicos cedidos, garantizando la transparencia y trazabilidad de las rentas obtenidas y de los flujos financieros.

Dentro de las obligaciones del Emisor se establece el compromiso expreso a gestionar activa y diligentemente el banco de tierra objeto de esta emisión, velar por la integridad de los flujos financieros cedidos a los tenedores de tokens \$CEDRO1, mantener actualizada y diferenciada la documentación contable relacionada con dichos flujos, abstenerse de comprometer o afectar los activos inmobiliarios sin autorización expresa del Administrador, y proporcionar



oportunamente toda la información relevante para el cumplimiento de los fines de la emisión, conforme a los términos del Contrato de Cesión de Derechos Económicos y de este Documento de Información Relevante.

Adicionalmente, se establece que, en caso de que INVERSIONES EL CEDRO incumpla cualquiera de sus obligaciones contractuales, FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V., en su calidad de Administrador de la emisión y representante común de los Tokenholders, tendrá la opción de exigir la redención forzosa de los tokens en circulación, debiendo INVERSIONES EL CEDRO recomprar los mismos al valor vigente del token en ese momento, más una penalidad equivalente al CINCO POR CIENTO (5.00%) adicional sobre dicho valor. Esta medida tendrá como finalidad proteger los intereses económicos de los tenedores de tokens frente a incumplimientos que afecten la integridad de los flujos cedidos o el valor del activo subyacente.

NOTA ACLARATORIA: La expresión “gastos necesarios para la operación, administración y mantenimiento” debe entenderse de forma tal que se incluya, entre otros, conceptos tales como: comisiones de administración, costos de venta, comisiones por venta, honorarios y gastos legales, gastos notariales, costos de registro, gastos de auditoría, seguros requeridos para la operación, honorarios de consultoría técnica o financiera, y en general cualquier otro gasto directamente vinculado con la correcta operación, administración, mantenimiento y monetización del banco de tierra y el Portafolio de Inversiones. Estos ejemplos son de carácter enunciativo y no limitativo, y se mencionan únicamente para ilustrar las distintas erogaciones que podrían deducirse antes de determinar los flujos netos asignados a los inversionistas.

## 16. Garantías del Token

Con el objetivo de garantizar la continuidad operativa del banco de tierras durante el Plazo de Explotación, el Emisor se compromete a constituir un Fondo de Reserva Operativa. Este fondo no tiene como finalidad garantizar el rendimiento económico de los tokens ni asegurar la inversión realizada por los tenedores, sino preservar las condiciones mínimas necesarias para la ejecución eficiente y sostenida de la estrategia de monetización del banco de tierras, que constituye el núcleo generador de valor de esta emisión.

### **Constitución del Fondo**

El Fondo de Reserva Operativa estará compuesto por un monto total de USD \$150,000.00. Este fondo será retenido directamente del producto de la colocación de tokens, y será depositado en una cuenta bancaria segregada a nombre del



Emisor, abierta en una entidad financiera de primer piso con sede en El Salvador.

Este fondo operará como mecanismo preventivo de estabilidad operativa, asegurando que el Emisor pueda mantener las funciones esenciales asociadas a la comercialización, gestión y valorización del banco de tierras, incluso en escenarios de menor liquidez.

Este fondo tendrá carácter exclusivo y restrictivo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos a los establecidos, ni será susceptible de gravamen o afectación por terceros durante el Plazo de Explotación.

### **Uso del Fondo**

El Fondo de Reserva Operativa podrá ser utilizado exclusivamente para cubrir gastos relacionados con el mantenimiento, operación, administración y cumplimiento regulatorio de la emisión, asegurando así la continuidad de las funciones esenciales sin depender exclusivamente de los flujos generados por el activo subyacente.

Todo uso del fondo deberá ser debidamente registrado y documentado por el Emisor, y estará sujeto a acceso y revisión por parte del Administrador de la Emisión, quien podrá verificar su aplicación conforme a los fines previstos en este Documento de Información Relevante (DIR), sin intervenir en su gestión directa.

Una vez finalizado el Plazo de Explotación, el Emisor dejará de estar obligado a mantener este fondo, ya que podrá deducir la cuota de administración directamente de los rendimientos generados en favor de los tenedores de tokens \$CEDRO1.

El verdadero respaldo económico de los inversionistas está constituido por la cesión de derechos económicos detallada en el presente Documento de Información Relevante, la cual otorga a los tokenholders el derecho exclusivo y proporcional sobre la totalidad de las rentas obtenidas o flujos financieros futuros generados por la monetización del banco de tierras actualmente en propiedad del Emisor, así como aquellos derivados de su reinversión en activos inmobiliarios e instrumentos financieros, conforme a la Política de Inversión establecida en este DIR.

Esta cesión incluye —de forma enunciativa mas no limitativa—: ingresos por ventas totales o parciales de activos, arrendamientos, aportes a fideicomisos, rendimientos de inversiones, dividendos, intereses y cualquier otro ingreso atribuible directa o indirectamente a la gestión estratégica del activo subyacente.



La cesión es vinculante durante todo el plazo de la emisión, está sujeta a los términos contractuales definidos, y sus beneficios tributarios están reconocidos conforme al artículo 36 de la Ley de Emisión de Activos Digitales.

## 17. Precio Referencia del Token

El valor de referencia del token \$CEDRO1 será determinado de forma trimestral, con base en el Valor Neto de los Activos (Net Asset Value, NAV) del portafolio consolidado de activos bajo gestión (incluyendo el Banco de Tierras). Este valor tiene un carácter exclusivamente informativo, y no genera derechos automáticos de redención, recompra ni liquidación para los tenedores del token.

### **Base Técnica del Cálculo del NAV**

El **NAV** representa la posición patrimonial neta del Portafolio, resultante de la diferencia entre los activos totales y los pasivos exigibles. La fórmula general será la siguiente:

$$\text{NAV por token} = (\text{Activos totales} - \text{Pasivos Totales})/1,000$$

La composición de los activos incluirá las siguientes clases, valoradas bajo criterios contables y de mercado reconocidos:

- **Caja y Bancos:** Corresponde a saldos líquidos en cuentas corrientes y de ahorro, incluyendo los flujos de caja pendientes de asignación, pero excluyendo el Fondo de Reserva Operativo. Se incluirán los cupones o rendimientos financieros recibidos cuando los recursos se mantengan en caja.
- **Fondos de Inversión Abiertos:** Las participaciones se valorarán al valor cuota vigente a la fecha de corte contable. Se requerirá un estado de cuenta oficial emitido por la gestora respectiva.
- **Inversiones Financieras a Vencimiento:** Se valorarán a su valor nominal, bajo el supuesto de mantenimiento hasta el vencimiento (“held-to-maturity”).
- **Bienes Inmuebles (Propiedades Inversión):** Los activos inmobiliarios que formen parte del portafolio se valorarán anualmente durante el mes de diciembre. Las valoraciones deberán ser realizadas por un perito valuador debidamente autorizado y registrado ante la Superintendencia del Sistema Financiero, y deberán llevarse a cabo conforme a los estándares establecidos por las Normas Internacionales de Valoración. El valor actualizado determinado en cada ejercicio de valoración (realizado en diciembre de cada año mientras esté vigente la emisión) se utilizará como



referencia para el cálculo del Valor Neto de los Activos (NAV, por sus siglas en inglés) del Portafolio de Inversión.

- **Títulos Representativos de Deuda:** Se valorarán mediante la técnica del valor presente descontado de flujos futuros, conforme a la siguiente fórmula:

$$\sum_{t=1}^n \frac{Ct}{(1+r)^t} + \frac{FV}{(1+r)^n}$$

Donde:

- $Ct$ : Flujo de cupones periódicos, si aplica.
- $FV$ : Valor nominal o principal a recibir al vencimiento.
- $r$ : Tasa de descuento ajustada por riesgo.
- $n$ : Número de períodos hasta el vencimiento.

Determinación de la Tasa de Descuento  $r$ :

- Tasa Soberana Base: Bono del Tesoro de EE. UU. a 30 años.
- Prima de Riesgo (Risk Premium): Promedio de 5 años del Credit Default Spread (CDS) del Eurobono 2035 respecto al bono del Tesoro a 30 años.

**Se establece de manera explícita que el cálculo del Valor Neto de los Activos (NAV) atribuible a los tenedores de tokens excluye rigurosamente cualquier activo que sea propiedad del Emisor y que no esté formalmente incorporado al Activo Subyacente del Portafolio o la emisión.**

#### **Derechos Económicos y Prelación de Flujos**

El valor de referencia debe interpretarse en el contexto de los términos contractuales que rigen los derechos económicos de los tenedores del token:

- **Prioridad de Distribución hasta el Valor Nominal de los Tokens:** Los tenedores de los tokens tendrán derecho preferente a distribuciones por el valor nominal original (USD \$12,000 por token), sujeto al desempeño de los activos subyacentes del token \$CEDRO1.
- **Rendimiento Preferente:** Derecho a un rendimiento compuesto del 25 % anual acumulado, calculado mensualmente desde la fecha de colocación.
- **Participación del Emisor (Comisión por Desempeño):** Una vez cumplido el rendimiento preferente, el emisor podrá participar en los excedentes a través de una comisión por desempeño del 10 %.

#### **Proceso de Determinación y Publicación del NAV**

El proceso se desarrollará en tres fases claramente delimitadas en el tiempo:

Presentación de Estados Financieros (Día 0–30)

- Dentro de los primeros 30 días calendario posteriores al cierre de cada trimestre, el Emisor deberá presentar estados financieros debidamente certificados que reflejen:



- Valuación actualizada de los activos.
- Flujos operativos del período.
- Detalles de las inversiones realizadas o liquidadas.

#### Cálculo y Publicación del Valor de Referencia (Día 31–60)

- En los siguientes 30 días calendario, el Administrador de la Emisión calculará el NAV y determinará el valor de referencia por token.
- Este valor será publicado en la plataforma Monetae el último día del segundo mes posterior al trimestre evaluado.

#### Valuación Independiente y Revisión Técnica

- Las valuaciones de activos no líquidos, especialmente inmuebles, deberán ser realizadas por entidades independientes, siguiendo metodologías aceptadas por la industria.
- En todos los casos se exigirá trazabilidad documental, soporte técnico y validación de fuentes de datos utilizadas.

#### **Tratamiento contable del Banco de Tierras y del Portafolio de Inversión**

La contabilidad del Emisor se regirá por lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES). **En este sentido, se deja constancia expresa de que las políticas contables aplicables al Emisor pueden diferir de las metodologías utilizadas para el cálculo del Valor del Activo Neto (NAV), el cual constituye la base para la determinación del precio de los tokens \$CEDRO1.**

El Emisor podrá modificar sus políticas contables relacionadas con la presente emisión en caso de ser requerido por disposiciones regulatorias, cambios en las normas contables aplicables, o como resultado de recomendaciones fundamentadas emitidas por su auditor externo. En caso de producirse una modificación, el Emisor deberá notificar oportunamente a la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) y al público en general, detallando las nuevas políticas adoptadas, las razones que motivaron el cambio, y los impactos relevantes que dichas modificaciones pudieran tener sobre la contabilidad de las operaciones vinculadas a la emisión.

#### **Registro Contable**

Toda actividad económica y financiera relacionada con la emisión, colocación, gestión y distribución de beneficios del token \$CEDRO1 será registrada en cuentas independientes bajo un centro de costos y beneficios segregado, conforme al principio de presentación razonable y comparabilidad. Esta separación tiene como propósito principal garantizar la trazabilidad de los recursos, la transparencia ante los tenedores y la correcta contabilización de la actividad relacionada a la emisión y la determinación del Valor Neto del Activo (NAV).



Las propiedades que conforman el Banco de Tierras, así como cualquier inversión en activos inmobiliarios realizada como parte del Portafolio de Inversiones, serán registradas en los estados financieros del Emisor bajo la categoría de Propiedades de Inversión, dentro del rubro de activos.

De manera análoga, las demás inversiones que integren el Portafolio serán reconocidas contablemente en función de su naturaleza, por ejemplo, como Efectivo y Equivalentes de Efectivo, o Inversiones en Instrumentos Financieros, entre otras clasificaciones que correspondan conforme a las NIIF para las PYMES.

Sin perjuicio de lo anterior, todas las cuentas contables asociadas a los activos que respaldan los derechos cedidos a los tenedores de tokens \$CEDRO1 deberán estar debidamente identificadas y segregadas, a fin de garantizar su trazabilidad y transparencia contable dentro de los registros del Emisor.

#### Tratamiento contable de Activos Fijos Inmobiliarios (Propiedades en 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.
- El Emisor 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.
- Los terrenos que conforman el Banco de Tierras y cualquier activo inmobiliario adquirido con las rentas obtenidas de la explotación del Banco de Tierra, que formen parte del Portafolio de Inversión, se valuarán de forma anual, durante los meses de diciembre. Las valuaciones deberán ser realizadas por un perito valuador debidamente registrado y autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, conforme a normas internacionales de valoración (IVS).
- Los cambios en el valor razonable derivados de dichas valoraciones se registrarán contablemente como un ajuste en el activo, específicamente en la cuenta de Propiedades de Inversión, con contrapartida en el patrimonio bajo el



rubro de Otros Resultados Integrales (ORI), en la cuenta de utilidad no distribuible por revalorización.

- La revalorización de los activos no generará, en sí misma, un reconocimiento inmediato a favor de los tenedores de los tokens \$CEDRO1 en los estados financieros. No obstante, el nuevo valor servirá como base para la actualización del cálculo del Valor del Activo Neto (NAV) del token, asegurando así transparencia hacia los inversionistas.
- En caso de venta de uno o más de estos activos, las ganancias o pérdidas realizadas serán reconocidas como ingresos o gastos del periodo en que ocurra la transacción. Asimismo, el Emisor deberá registrar una partida a favor de los tenedores de tokens, conforme a los derechos económicos establecidos en la estructura de la emisión y según corresponda al monto efectivamente realizado.

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

### Plazo de la emisión y su estructuración

El plazo de la emisión será de 10 años, contados a partir de la fecha efectiva de emisión, y estará condicionado al cumplimiento de la Colocación Mínima, definida como la colocación efectiva de al menos el 40 % del total de tokens emitidos, dentro del plazo de 10 meses previsto para la Ventana de Venta, conforme a lo establecido en este Documento de Información Relevante (DIR).

En caso de no alcanzarse dicha Colocación Mínima en el plazo señalado, la emisión no continuará su curso, el 100 % de los tokens emitidos serán retirados de circulación y eliminados (“quemados”), y los fondos aportados por los inversionistas serán reembolsados en una proporción 1:1 mediante la plataforma del Administrador, sin comisión, penalidad ni retención alguna.

Adicionalmente, la emisión contempla un período mínimo de permanencia de 18 meses, durante el cual los tokens no podrán ser redimidos por el emisor. A partir del mes 19, el Emisor podrá ejercer, a su discreción, una opción de recompra parcial o total de los tokens en circulación, conforme a las condiciones detalladas en este DIR.

El Emisor se reserva el derecho de acuñar o eliminar tokens emitidos únicamente en casos en que resulte necesario por razones de seguridad tecnológica, integridad del protocolo o cumplimiento de requerimientos legales debidamente fundamentados.



### Precio del token

El precio nominal base del token \$CEDRO1 es de USD \$12,000.00, valor nominal que se aplica al total de la emisión, compuesta por 1,000 tokens.

Como parte de la estrategia de colocación primaria, el Emisor ha establecido un esquema de descuentos temporales aplicables exclusivamente durante la Ventana de Venta, con el objetivo de incentivar la adquisición anticipada y optimizar la dinámica de entrada de capital.

La Ventana de Venta está estructurada en tres tramos sucesivos, cada uno con un plazo definido y un porcentaje máximo de tokens disponibles:

- Tramo 1: Hasta el 40% de los tokens (400 tokens) estará disponible durante los primeros seis (6) meses. Precio con descuento: USD \$11,400.00 por token (5% de descuento respecto al valor base).
- Tramo 2: Hasta el 25% de los tokens (250 tokens) estará disponible durante los dos (2) meses siguientes. Precio con descuento: USD \$11,700.00 por token (2.5% de descuento respecto al valor base).
- Tramo 3: Hasta el 20% de los tokens (200 tokens) estará disponible durante los últimos dos (2) meses del período de colocación. Precio: USD \$12,000.00 por token (sin descuento).

### Importe mínimo de la emisión (Colocación mínima)

La emisión del token \$CEDRO1 estará sujeta al cumplimiento de una Colocación Mínima, definida como la colocación efectiva de al menos el 40 % del total de tokens emitidos, conforme a los términos y condiciones establecidos en el presente Documento de Información Relevante (DIR).

Este umbral deberá cumplirse dentro del período de la Ventana de Venta, compuesto por los tres tramos establecidos, cuyo plazo total es de 10 meses contados a partir de la fecha de inicio de la colocación de la emisión en el mercado primario.

Hasta que se alcance la Colocación Mínima, los fondos aportados por los inversionistas serán custodiados por el Administrador de la Emisión a través de su plataforma, en una moneda estable autorizada por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD). Durante dicho período, el Emisor no podrá disponer de los fondos recaudados bajo ninguna circunstancia. Las conversiones entre dólares de los Estados Unidos de América y monedas estables serán procesadas a través de los proveedores de liquidez integrados a la plataforma de Fintech Americas, S.A. de C.V.



(Administrador de la Emisión), bajo condiciones de mercado y conforme a los lineamientos operativos del PSAD. Los fondos aportados por los inversionistas serán custodiados de conformidad con las políticas internas del Proveedor de Servicios de Activos Digitales [Anexo 17], en una cuenta segregada, segura y sujeta a auditoría, respaldada por infraestructura de custodia provista a través de Fireblocks. Durante este período, dichos fondos no podrán ser transferidos ni al Emisor ni a los propios inversionistas, ni podrán ser utilizados para ningún otro fin que no sea su resguardo en custodia.

En caso de que no se alcance la Colocación Mínima dentro del plazo de los 10 meses, el 100 % de los tokens emitidos serán retirados de circulación y eliminados (“quemados”), y se activará automáticamente un mecanismo de reembolso íntegro a los inversionistas, gestionado por medio de la misma plataforma. La devolución se realizará bajo una relación 1:1 respecto al monto originalmente invertido, sin aplicación de penalidades, comisiones ni retenciones.

Una vez alcanzada la Colocación Mínima, los fondos en custodia serán transferidos al Emisor, quien podrá disponer de ellos conforme a los fines previstos en este DIR. Durante el período de custodia, los fondos no generarán intereses ni rendimientos, por lo que ni el Emisor ni el Administrador asumirán responsabilidad por el pago de intereses relacionados con dicho período.

#### Plazo de Explotación

Periodo de 18 meses durante el cual el Emisor deberá gestionar activamente la comercialización y venta de los terrenos objeto del proyecto, con el objetivo de maximizar la generación de liquidez y formar el Portafolio de Inversión.

Durante este período, el Emisor ejecutará una estrategia integral de explotación económica, diseñada para capturar la valorización de los activos y convertirlos en flujos disponibles para su reinversión. Dicha estrategia contempla los siguientes mecanismos:

- **Venta directa** de inmuebles o fracciones de terreno, mediante procesos de comercialización estructurados, en condiciones de mercado y previa validación de precio frente al Umbral de Liquidación (equivalente a USD\$14,292,370.28).
- **Arrendamiento de espacios a corto, mediano y largo plazo**, incluyendo alquiler completo o parcial del terreno a operadores comerciales, logísticos, industriales o institucionales, bajo contratos que garanticen ingreso fijo o variable durante su vigencia.
- **Acuerdos de arrendamientos de uso específicos**, como:
  - Arrendamiento de espacios publicitarios.
  - Licencias de uso para instalación de antenas, postes de



- telecomunicación u otros elementos de infraestructura.
- Concesiones temporales de kioscos, food trucks, carretillas u otros formatos comerciales de bajo impacto.
- **Alianzas estratégicas o aportes a fideicomisos de desarrollo**, en los que el terreno pueda ser capitalizado como aportación no dineraria para la ejecución de un proyecto mayor, sujeto a mecanismos de retorno documentados contractualmente.
- **Generación de ingresos complementarios**, tales como cuotas de mantenimiento, pagos por accesos compartidos, estacionamientos, servidumbres remuneradas u otros conceptos que surjan del uso temporal o condicional de los inmuebles.

Todos Las rentas e ingresos obtenidos a través de estos mecanismos —incluyendo flujos fijos, variables, únicos o recurrentes— deberán estar respaldados por contratos debidamente documentados (arrendamiento, compraventa, promesa de venta, entre otros), suscritos conforme a las leyes aplicables y registrados conforme a la política contable del Emisor. Cualquier operación deberá contribuir directamente a la conformación o fortalecimiento del Portafolio de Inversiones.

Además, durante este periodo:

- El Emisor actuará con diligencia, transparencia y buena fe, procurando siempre el interés de los tenedores de tokens.
- No se podrán aceptar ofertas de venta por debajo del Umbral de Liquidación (equivalente a USD\$14,292,370.28).
- Las rentas obtenidas y los ingresos generados durante este periodo, y aquellos derivados de acuerdos firmados antes de su vencimiento (aun si se ejecutan posteriormente), serán incorporados al Portafolio de Inversión.
- Los activos que no logren liquidarse dentro del plazo no serán parte del Portafolio bajo administración activa, y las rentas obtenidas y flujos generados por ellos se distribuirán directamente a los tenedores de tokens, trimestralmente y dentro de un plazo no mayor a 30 días hábiles posteriores al cierre del trimestre fiscal.
- En caso de que al finalizar el noveno año desde la habilitación de la emisión aún existan terrenos sin liquidar, el Emisor deberá organizar y ejecutar un proceso de subasta pública abierta, en condiciones de mercado, permitiendo la participación de terceros con plena transparencia y notificación previa a los tokenholders.

#### Montos Mínimos y Máximos

El monto mínimo de compra en la oferta primaria de tokens \$CEDRO1 es el equivalente al valor de USD \$12,000.00, es decir, la adquisición de un token solamente.



El valor máximo de negociación será la totalidad de la emisión, es decir, 1,000 tokens o USD \$12,000,000.00

IMPORTANTE: El precio unitario por token varía según el tramo de colocación definido por el Emisor (ver apartado "Precio del Token en el Mercado Primario"). Sin perjuicio de lo anterior, los Proveedores de Servicios de Activos Digitales podrán establecer, a través de sus respectivas plataformas tecnológicas, límites mínimos y máximos de adquisición (en número de tokens) aplicables a sus usuarios. Estos límites deberán ajustarse a sus políticas internas de operación, siempre que no contravengan los montos mínimos o máximos determinados por el Emisor y establecidos en el presente Documento de Información Relevante (DIR).

## 19. Rendimiento a Tokenholder y Rendimiento Preferente

Cada token \$CEDRO1 representa el equivalente a 1/1,000 (una milésima parte) de participación sobre el total de las rentas obtenidas, ingresos y Flujos Financieros Futuros generados por el activo subyacente. Dicho activo está constituido por las rentas o ingresos derivados de la comercialización, explotación o monetización de un banco de tierra propiedad del Emisor, así como por el rendimiento de las inversiones en activos inmobiliarios e instrumentos financieros realizadas con los flujos obtenidos.

El banco de tierra incluye activos inmobiliarios identificados y valorizados, cuya gestión constituye la fuente primaria de generación de valor. Los tenedores de tokens \$CEDRO1 tendrán derecho a recibir de forma proporcional los beneficios económicos derivados de dichas rentas y flujos, conforme sean efectivamente percibidos y distribuidos durante la vigencia de la emisión.

Los tenedores de tokens ("Tokenholders") tendrán derecho a participar en las rentas obtenidas y los flujos financieros generados por el portafolio de activos subyacente a la emisión. Dichas rentas y flujos provendrán principalmente de dos fuentes: la comercialización de terrenos incluidos en el banco de tierra del proyecto, y las inversiones en activos inmobiliarios e instrumentos financieros que el Emisor realice con los excedentes de liquidez. Esta estructura ha sido diseñada para priorizar la protección del capital de los inversionistas y maximizar su retorno, alineando sus intereses con los del Emisor mediante un esquema de rendimientos preferentes y participaciones variables.

### Naturaleza del Pago de Rendimientos



El modelo de distribución no contempla una tasa de interés fija ni pagos garantizados. Por el contrario, los montos y momentos de distribución dependerán exclusivamente del desempeño financiero del portafolio de inversión y de la discrecionalidad del Emisor para determinar cuándo y en qué cuantía realizar dichas distribuciones. Si bien el rendimiento puede ser calculado trimestralmente con base en los ingresos efectivamente recibidos y/o revalorizaciones del banco de tierra y del portafolio de inversión, la periodicidad de los pagos no está predefinida ni es automática.

En caso de que el Emisor, a su entera discreción, decida efectuar una distribución de rendimientos con base en la rentabilidad y liquidez de los activos que componen el Portafolio de Inversión, el procedimiento aplicable será el siguiente:

1. **Presentación de Estados Financieros:** Dentro de los primeros treinta (30) días calendario posteriores al cierre de cada trimestre, el Emisor deberá presentar los estados financieros debidamente certificados. Estos deberán incluir la valuación actualizada de los activos del portafolio, el detalle de las rentas obtenidas, los flujos generados y las inversiones ejecutadas.
2. **Notificación de Distribución:** Junto con los Estados Financieros, el Emisor deberá notificar su intención de realizar una distribución de rendimientos, especificando el monto a distribuir.
3. **Cálculo del Valor Neto del Activo (NAV):** FINTECH AMERICAS, en su calidad de administrador de la emisión, procederá a calcular el Valor Neto del Activo (NAV) dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la presentación de la información financiera. Este valor servirá como referencia para determinar el valor por token, pero no como base para determinar el monto distribuido.
4. **Transferencia de Fondos:** Durante el mismo período, el Emisor deberá transferir a FINTECH AMERICAS los montos correspondientes a la distribución, ya sea en dólares estadounidenses o en monedas estables autorizadas (USDC o USDT).
5. **Publicación y Distribución:** Una vez finalizado el cálculo del NAV, se publicará el precio de referencia en la plataforma de FINTECH AMERICAS. Acto seguido, se procederá a la distribución proporcional de los rendimientos entre los tenedores de tokens registrados en ese momento.

#### **Restricción durante el Plazo de Explotación:**

No se realizará, en ninguna circunstancia, pago de rendimientos ni distribuciones durante el *Plazo de Explotación*.

#### **Impacto del Período de Explotación**



Durante los primeros 18 meses posteriores a la emisión —denominado *Período de Explotación*— el Emisor deberá gestionar activamente la venta de los terrenos, procurando maximizar el valor obtenido y respetando el *Umbral de Liquidación* (equivalente a USD\$14,292,370.28). Las rentas obtenidas y los ingresos generados durante este periodo, así como aquellos provenientes de acuerdos firmados dentro del mismo (aunque se ejecuten posteriormente), se incorporarán al Portafolio de Inversión.

Al término de este plazo, cualquier activo – parte del Banco de Tierra – no liquidado dejará de estar bajo administración activa y las rentas y flujos generados por dichos activos se distribuirán directamente a los Tokenholders de forma trimestral, dentro de un plazo no mayor a 30 días hábiles posteriores al cierre de cada trimestre fiscal.

### **Mecanismo de Liquidación Final**

Si al cumplirse nueve años desde la fecha de emisión aún existieran terrenos sin liquidar, el Emisor deberá organizar y ejecutar un proceso de subasta pública abierta, en condiciones de mercado y con notificación previa a los Tokenholders. Este mecanismo asegura la conversión de los activos en efectivo antes del vencimiento de la emisión, facilitando la capacidad de repago y cierre del vehículo.

A continuación, se detalla el mecanismo de distribución de los flujos provenientes de la liquidación final:

1. **Presentación de Estados Financieros:** Dentro de los primeros treinta (30) días calendario posteriores al cierre de cada trimestre, el Emisor deberá presentar los estados financieros debidamente certificados. Estos deberán incluir el detalle de las rentas obtenidas y los flujos provenientes de la Liquidación Final.
2. **Notificación de Distribución:** Junto con los estados financieros, el Emisor deberá notificar su intención de realizar una distribución de rendimientos, especificando el monto a distribuir.
3. **Cálculo del Valor Neto del Activo (NAV):** FINTECH AMERICAS, en su calidad de administrador de la emisión, procederá a calcular el Valor Neto del Activo (NAV) dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la presentación de la información financiera. Este valor servirá como referencia para determinar el valor por token.
4. **Transferencia de Fondos:** Durante el mismo período, el Emisor deberá transferir a FINTECH AMERICAS los montos correspondientes a la distribución, ya sea en dólares estadounidenses o en monedas estables autorizadas (USDC o USDT).
5. **Publicación y Distribución:** Una vez finalizado el cálculo del NAV, se publicará el precio de referencia en la plataforma de Monetae. Acto seguido,



se procederá a la distribución proporcional de los rendimientos entre los tenedores de tokens registrados en ese momento.

### Orden de Prelación de los Flujos

La estructura financiera del token \$CEDRO1 se basa en un modelo de distribución contingente de flujos, priorizado contractualmente, y propio de un instrumento de ingresos. Bajo esta lógica, los Tokenholders participan en los resultados económicos generados por el banco de tierra y el portafolio de inversión, sin que exista obligación de pago fijo, cronograma de amortización, ni devengo de intereses.

Cuando el Emisor, a su discreción y conforme a la disponibilidad de liquidez, determine ejecutar una distribución de ingresos, los recursos se aplicarán conforme al siguiente orden de prelación de carácter económico y operativo:

1. **Cobertura de costos operativos esenciales:** Se deducirá las comisiones operativas y de administración (hasta el 2 % anual sobre el Valor Neto de los Activos (NAV), destinada a cubrir los costos operativos y administrativos del Emisor vinculados a la manutención del banco de tierras y la gestión del portafolio de inversión. Esta comisión será calculada y aplicada trimestralmente, al tiempo del cálculo del NAV, y deberá estar respaldada mediante un reporte detallado de gastos efectivamente incurridos.
2. **Distribuciones priorizadas a Tokenholders – Nivel de Retorno del Valor Nominal:** Los flujos netos remanentes serán distribuidos entre los Tokenholders hasta alcanzar, de forma proporcional, el monto equivalente al valor nominal de sus tokens (USD \$12,000 por token). Esta recuperación de capital no constituye una obligación legal de repago, sino una prioridad en el uso de ingresos netos, en función del desempeño operativo del Portafolio.
3. **Distribuciones priorizadas a Tokenholders – Nivel de Rendimiento Preferente:**  
Alcanzado el monto de capital inicial, los flujos adicionales se distribuirán a favor de los Tokenholders hasta cubrir un rendimiento compuesto acumulado del 25 % anual sobre el capital aportado, calculado desde la fecha de colocación. Este rendimiento representa una **preferencia en la aplicación de flujos disponibles**, pero no configura una obligación financiera ni genera derecho a pagos retroactivos en ausencia de ingresos suficientes.
4. **Distribución de Excedentes:**  
En caso de existir excedentes después de cubrir los niveles anteriores, los mismos serán distribuidos en un esquema de incentivo de alineación de intereses:
  - El **90 % de los excedentes** será asignado proporcionalmente a los Tokenholders.
  - El **10 % restante** corresponderá al Emisor, en calidad de



compensación por desempeño vinculado a la rentabilidad extraordinaria generada.

El Emisor podrá acceder a la compensación por desempeño, en caso de generarse, únicamente al término de la emisión, ya sea al vencimiento del plazo establecido (10 años) o mediante la redención anticipada del 100 % de los tokens en circulación. Durante la vigencia de la emisión, cualquier excedente generado una vez alcanzado el rendimiento preferente deberá ser acumulado y retenido, sin distribución alguna, hasta la finalización definitiva de la emisión.

Este modelo refleja una estructura de ingresos subordinados, en la que la distribución a los tenedores depende exclusivamente de las rentas obtenidas, los flujos efectivamente generados y del ejercicio discrecional del Emisor, respetando los principios de trazabilidad, equidad y transparencia establecidos en el Documento de Información Relevante (DIR) y conforme al marco legal aplicable a las ofertas públicas de ingresos tokenizadas.

### **Consideraciones Relacionadas a los Tokens de Tesorería**

Los tokens que el Emisor conserve como parte de su tesorería no recibirán distribuciones de rendimientos. No obstante, el Emisor tendrá derecho a retener — es decir, a no distribuir— su participación *pro rata* en los rendimientos totales a distribuir, de acuerdo con la prelación descrita anteriormente. Dicha participación *pro rata* se calculará como el porcentaje que representen los tokens conservados por el Emisor respecto del número total de tokens emitidos (1,000 tokens).

#### Ejemplo ilustrativo:

Si los rendimientos totales a distribuir, provenientes del Activo Subyacente, ascienden a US\$20,000,000.00 y únicamente el 85% de los tokens emitidos (850 tokens) han sido colocados —lo que implica que el Emisor conserva el 15% de los tokens en tesorería—, el Emisor retendría US\$3,000,000.00 (equivalente al 15% de US\$20,000,000.00) y distribuiría US\$17,000,000.00 entre los 850 tokens en circulación. Esto resultaría en una distribución de US\$20,000.00 por token.

## **20. Comercialidad del Token**

La emisión del token \$CEDRO1 contempla un modelo de comercialización dividido en dos fases complementarias: una primera fase de mercado primario, en la que el Emisor coloca directamente los tokens en condiciones preestablecidas, y una segunda fase de mercado secundario, donde los inversionistas pueden transferir



libremente sus participaciones bajo parámetros regulados.

La colocación primaria se desarrollará dentro de una Ventana de Venta con duración de hasta 10 meses, contados desde la fecha oficial de inicio de la emisión. La habilitación de la oferta pública de los tokens \$CEDRO1 y, por consecuencia, el comienzo de la Ventana de Venta, debería realizarse en un periodo no mayor a 90 días hábiles posterior a la aprobación de la emisión. Esta ventana está organizada en tres tramos sucesivos, diseñados con precios diferenciados y límites porcentuales sobre el total de tokens emitidos. Las condiciones de cada tramo son las siguientes:

- **Tramo 1:** Hasta seis (6) meses, habilitado para la colocación de hasta el **40 %** de los tokens emitidos, a un precio con **descuento del 5 % sobre el valor nominal.**
- **Tramo 2:** Dos (2) meses adicionales, habilitados para la colocación de hasta un **25 %** adicional, con un **descuento del 2.5 % sobre el valor nominal.**
- **Tramo 3:** Dos (2) meses posteriores, habilitados para la colocación de hasta un **20 %** adicional, a **valor nominal.**

Cada tramo tiene una duración estricta y condiciones propias. Al finalizar el periodo de vigencia de un tramo, cualquier remanente de tokens no colocado no se transfiere al siguiente tramo ni permanece disponible en el mercado primario. En su lugar, dichos remanentes serán conservados automáticamente por el Emisor como parte de su tesorería, desde donde podrán ser utilizados para fines estratégicos definidos en el Documento de Información Relevante (DIR).

En conjunto, los tokens colocados en los tres tramos más los tokens conservados por el emisor como tesorería conforman el 100 % del total de tokens emitidos, no contemplándose emisiones adicionales fuera de esta arquitectura.

En caso de que se coloque el 100% de los tokens disponibles en un tramo antes de la finalización del plazo establecido para dicho tramo, el Emisor tendrá la facultad de adelantar el inicio del siguiente tramo. Para ello, deberá emitir un aviso con al menos cinco (5) días de anticipación, el cual será publicado a través de la plataforma del administrador de la emisión.

A partir del mes 13 contado desde la fecha de inicio de la oferta pública, se habilitará la libre negociación de los tokens \$CEDRO1 en el mercado secundario, utilizando la plataforma digital autorizada del PSAD Fintech Americas. Desde ese momento, los Tokenholders podrán transferir, ceder o vender sus participaciones en condiciones de mercado, sujetas a los controles regulatorios y tecnológicos aplicables, incluyendo procesos de KYC, AML, Geofencing y verificación mediante Allowlist.



El emisor podrá intervenir activamente en el mercado secundario, desempeñándose como creador de mercado (“market maker”) con el propósito de fomentar la liquidez de los tokens \$CEDRO1.

#### Opción de recompra (Call option) y Redenciones Anticipadas

A partir del mes 19, el Emisor podrá ejercer, a su discreción, una opción de recompra anticipada (call option) sobre la totalidad o una parte de los tokens en circulación. Esta recompra se realizará de forma proporcional (pro rata) entre los Tokenholders y estará sujeta al pago de una penalidad del 2 % sobre el Precio de Referencia del Token, calculado al cierre del trimestre anterior más cercano a la fecha de notificación. Dicha penalidad será distribuida íntegramente a favor de los Tokenholders afectados como compensación por la terminación anticipada de su participación. La notificación del ejercicio de esta opción deberá realizarse con una antelación mínima de 30 días y máxima de 60 días calendario respecto a la fecha efectiva de la recompra.

Para efectos del ejercicio de esta opción, el emisor podrá utilizar los flujos derivados de la explotación del Banco de Tierras o de las inversiones realizadas. No obstante, la penalidad del 2.0% deberá ser pagada utilizando flujos propios del emisor, y no con flujos que corresponden los derechos económicos cedidos a los tokenholders.

Al cumplirse el plazo máximo de 10 años desde la fecha de emisión, el Emisor estará obligado a redimir la totalidad de los tokens aún en circulación, utilizando para ello los flujos disponibles en el Portafolio o, en su defecto, mediante la liquidación de los activos subyacentes.

Este modelo de comerciabilidad ofrece una estructura sólida y progresiva que combina incentivos tempranos, acceso ordenado al mercado secundario y mecanismos definidos de salida, en línea con las mejores prácticas del mercado de activos digitales y la naturaleza jurídica de un token de ingreso.

## **21. Determinación del Valor de la Emisión y Proyecciones Financieras**

### **Proyecciones Financieras**

*Las proyecciones financieras presentadas a continuación son únicamente estimaciones basadas en supuestos y criterios actuales que pueden variar*



*significativamente con el tiempo. Estas proyecciones no deben considerarse como garantías de rendimiento futuro, ingresos, rentabilidad ni valorización del token \$CEDRO1. No se garantiza que los resultados financieros futuros reflejen fielmente las cifras proyectadas. Factores externos e internos, como condiciones de mercado, decisiones regulatorias, comportamiento del ecosistema blockchain o cambios en el modelo de negocio, pueden influir de forma relevante en los resultados reales. Instamos a todos los potenciales del token \$CEDRO1 a analizar cuidadosamente estas proyecciones, evaluar los riesgos asociados y, si lo consideran necesario, buscar asesoría financiera independiente antes de tomar decisiones de inversión.*

A continuación se detallan las proyecciones financieras correspondientes al token \$CEDRO1, elaboradas conforme a los lineamientos establecidos en el presente Documento de Información Relevante (DIR). Dichas proyecciones integran los términos y condiciones aplicables, incluyendo el rendimiento preferente, la comisión por desempeño y la penalidad asociada al eventual ejercicio de la opción de recompra por parte del emisor.

Las estimaciones contemplan un horizonte de proyección de 120 meses, en línea con el plazo estipulado para la emisión. Se han construido cuatro escenarios principales – base, conservador, agresivo y pesimista – con el fin de reflejar distintas condiciones de mercado y supuestos operativos. Adicionalmente, se incluye un escenario complementario que ilustra la dinámica financiera bajo la hipótesis de que el emisor ejerce su opción de recompra anticipada en el mes 60. Las proyecciones se estructuran en torno a dos componentes clave:

1. **Monetización del Banco de Tierras:** Este componente comprende la valorización y explotación de dos inmuebles actualmente en propiedad del emisor. Constituye la fuente primaria de generación de beneficios económicos para los tenedores del token \$CEDRO1, así como la base financiera para posteriores reinversiones.
2. **Reinversión de Flujos y Rentas:** Los ingresos generados por la monetización de los activos descritos anteriormente se destinan, de acuerdo con la política de inversión definida en el DIR, a nuevas inversiones en activos inmobiliarios y financieros. Este mecanismo busca generar rendimientos a lo largo del plazo de la emisión.

Estas proyecciones permiten a los inversionistas potenciales comprender la estructura financiera subyacente del instrumento, evaluar los riesgos asociados a distintos escenarios macroeconómicos y estimar los posibles retornos en función del comportamiento del portafolio y las decisiones del emisor.



### Supuestos Relacionados a la Monetización del Banco de Tierras

La siguiente sección describe los supuestos clave utilizados en la modelación financiera del proceso de monetización del Banco de Tierras, uno de los pilares fundamentales de generación de valor para el token \$CEDRO1. Estos supuestos varían según el escenario proyectado y reflejan diferentes condiciones de mercado, así como decisiones estratégicas respecto al momento y valor de venta de los activos subyacentes.

1. **Escenario Base:** En este escenario, se asume una trayectoria estándar de monetización, bajo condiciones de mercado estables. Los terrenos que componen el Banco de Tierras son vendidos dentro del horizonte de explotación definido en el Documento de Información Relevante. La valorización de dichos activos se estima al 100% del valor de avalúo vigente, sin aplicar descuentos ni sobrepuestos. Este escenario representa una hipótesis de referencia para evaluar la razonabilidad de los resultados financieros esperados bajo supuestos prudentes.
2. **Escenario Conservador:** Este supuesto incorpora un enfoque de mayor cautela frente a posibles presiones del mercado o condiciones desfavorables de liquidez. Se proyecta que los terrenos serán vendidos durante el período de explotación, sin retrasos, pero con una rebaja del 15% respecto al valor de avalúo. Este descuento refleja posibles necesidades de liquidación acelerada, menor apetito de mercado o mayor poder de negociación de los compradores. El objetivo es evaluar la resiliencia financiera del token \$CEDRO1 frente a una devaluación moderada de los activos inmobiliarios.
3. **Escenario Pesimista:** El escenario pesimista contempla una situación de deterioro relevante en las condiciones de mercado o de ejecución del plan de negocios. Bajo este supuesto, se estima que los terrenos no logran ser monetizados dentro del período de explotación y, en su lugar, deben ser vendidos al finalizar el plazo total de la emisión. Además, se asume una pérdida de valor mayor, aplicando un descuento del 20% sobre el avalúo. Este enfoque permite simular el impacto financiero de demoras significativas en la monetización, así como de la presión por liquidar activos en un entorno menos favorable.
4. **Escenario Agresivo:** Este escenario refleja una visión más optimista basada en negociaciones actualmente en curso con potenciales compradores. Se estima una monetización más dinámica, segmentada en función de las características específicas de los terrenos. En particular: i) Terreno 1: Se proyecta una venta anticipada durante los primeros meses del período de explotación, permitiendo la generación de flujos intermedios que pueden ser utilizados para reinversiones, y ii) Terreno 2: Se proyecta su venta hacia el final del plazo de explotación, con base en un valor estimado por el emisor



en línea al avalúo.

Supuestos Relacionados a las Inversiones Gestionadas y Administradas por el Emisor como parte del Portafolio de Inversión

A continuación se detallan los supuestos fundamentales que sustentan las proyecciones de rentas e ingresos generados por las inversiones realizadas a través del portafolio de inversión del token \$CEDRO1. Estas estimaciones se construyen en concordancia con los lineamientos establecidos en la política de inversión contenida en el Documento de Información Relevante, y reflejan tanto la estrategia de asignación de activos como los rendimientos esperados para cada clase de inversión. Es importante señalar que los supuestos descritos son de carácter estimativo y están sujetos a modificaciones conforme evolucionen las condiciones de mercado, las oportunidades de inversión y los parámetros de gestión del portafolio. La flexibilidad y adaptabilidad de la política de inversión permiten realizar ajustes estratégicos en la composición del portafolio con el objetivo de maximizar la rentabilidad ajustada por riesgo para los tenedores del token \$CEDRO1.

	Base	Conservador	Pesimista	Agresivo
<b>Rendimiento - Portafolio de Inversión</b>	<b>9.47%</b>	<b>8.98%</b>	<b>7.91%</b>	<b>11.35%</b>
<b>Asignación</b>				
Inversiones en Alta Liquidez	20.00%	25.00%	30.00%	10.00%
Valores de Titularización a Mediano Plazo (5 años) - AAA	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
Papel Bursátil 12 meses - N-2	15.00%	15.00%	20.00%	15.00%
NOTASSV2052	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
Valores Representativos de deuda en Empresas	15.00%	15.00%	10.00%	20.00%
Otras Inversiones	20.00%	15.00%	10.00%	25.00%
<b>Rendimiento Esperado</b>				
Inversiones en Alta Liquidez	4.25%	4.25%	4.25%	4.25%
Valores de Titularización a Mediano Plazo (5 años) - AAA	9.15%	9.15%	9.15%	9.15%
Papel Bursátil 12 meses - N-2	8.25%	8.25%	8.25%	8.25%
NOTASSV2052	9.40%	9.40%	9.40%	9.40%
Valores Representativos de deuda en Empresas	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%
Otras Inversiones	14.00%	14.00%	10.00%	18.00%

Proyecciones Financieras

Todos los valores mostrados a continuación se muestran en miles de dólares de los estados unidos de américa.



Escenario Base - Sin Recompra Anticipada											
Valor del Activo Neto ("NAV")	12	24	36	48	60	72	84	96	108	120	121
Valúo Terreno 1	21.66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Valúo Terreno 2	6.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Valor Banco de Tierras</b>	<b>28.58</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>								
Efectivo por Distribuir	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	60.88	0.00
Cuentas por Cobrar	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Otras Inversiones	0.00	29.74	32.48	35.49	38.80	42.43	46.41	50.79	55.60	60.88	0.00
<b>Activos Totales</b>	<b>28.58</b>	<b>29.74</b>	<b>32.48</b>	<b>35.49</b>	<b>38.80</b>	<b>42.43</b>	<b>46.41</b>	<b>50.79</b>	<b>55.60</b>	<b>60.88</b>	<b>0.00</b>
- Cuota de Admin y Operación - Por Pagar	-0.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>NAV</b>	<b>28.56</b>	<b>29.74</b>	<b>32.48</b>	<b>35.49</b>	<b>38.80</b>	<b>42.43</b>	<b>46.41</b>	<b>50.79</b>	<b>55.60</b>	<b>60.88</b>	<b>0.00</b>
<b>NAV - Portafolio</b>	<b>28.56</b>	<b>29.74</b>	<b>32.48</b>	<b>35.49</b>	<b>38.80</b>	<b>42.43</b>	<b>46.41</b>	<b>50.79</b>	<b>55.60</b>	<b>60.88</b>	<b>0.00</b>
<b>Rendimiento Preferente</b>	<b>15.00</b>	<b>18.75</b>	<b>23.44</b>	<b>29.30</b>	<b>36.62</b>	<b>45.78</b>	<b>57.22</b>	<b>71.53</b>	<b>89.41</b>	<b>111.76</b>	<b>0.00</b>
<b>Valor Asignado a los Tokens</b>	<b>27.20</b>	<b>28.64</b>	<b>31.58</b>	<b>34.87</b>	<b>38.58</b>	<b>42.43</b>	<b>46.41</b>	<b>50.79</b>	<b>55.60</b>	<b>60.88</b>	<b>0.00</b>
<b>Precio/Token</b>	<b>0.03</b>	<b>0.03</b>	<b>0.03</b>	<b>0.03</b>	<b>0.04</b>	<b>0.04</b>	<b>0.05</b>	<b>0.05</b>	<b>0.06</b>	<b>0.06</b>	<b>0.00</b>
<b>Rentas Obtenidas y Flujos por Explotación</b>											
Rentas Obtenidas por Explotación de Terreno 1	0.00	21.66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Rentas Obtenidas por Explotación de Terreno 2	0.00	6.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Rentas Obtenidas por explotación de los activos</b>	<b>0.00</b>	<b>28.58</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>							
Contribuciones al Portafolio de Inversión	0.00	28.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Flujos fuera del Plazo de Explotación	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Cuota de Admin y Operación</b>											
BoP	0.00	0.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
+ Adiciones	0.18	0.19	0.19	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.21	0.21	0.00
- Descuento - Fondo de Reserva	-0.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- Descuento - Flujos Financieros	0.00	-0.22	-0.19	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.21	-0.21	0.00
<b>EoP</b>	<b>0.03</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>								
<b>Activos en Inversión</b>											
BoP	0.00	0.00	29.74	32.48	35.49	38.80	42.43	46.41	50.79	55.60	0.00
+ Adiciones	0.00	28.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
+ Rendimientos	0.00	1.37	2.93	3.20	3.50	3.83	4.19	4.58	5.02	5.49	0.00
- Cuota de Admin y Operaciones	0.00	-0.22	-0.19	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.21	-0.21	0.00
- Liquidaciones	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-60.88	0.00
<b>EoP</b>	<b>0.00</b>	<b>29.74</b>	<b>32.48</b>	<b>35.49</b>	<b>38.80</b>	<b>42.43</b>	<b>46.41</b>	<b>50.79</b>	<b>55.60</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Activos Para Distribución</b>											
BoP	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	60.88
+ Liquidación Portafolio de Inversión	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	60.88	0.00
+ Rentas Obtenidas - Fuera de Plazo de Explotación	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- Cuota de Admin y Operaciones	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- Distribuciones Tokenholders	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-60.88
- Comisión por Desempeño "Carry" - Emisor	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>EoP</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>60.88</b>
<b>Retorno Proyectado - Token \$CEDRO1</b>											
- Valor Nominal del Token	-12.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
+ Penalidad por Ejercicio de Opción de Recompra	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
+ Distribuciones	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	60.88
<b>Retorno Proyectado - Token \$CEDRO1</b>	<b>-12.00</b>	<b>0.00</b>	<b>60.88</b>								
<b>TIR</b>	<b>17.5%</b>										
<b>MOIC</b>	<b>5.07x</b>										



Escenario Conservador - Sin Recompra Anticipada											
Valor del Activo Neto ("NAV")	12	24	36	48	60	72	84	96	108	120	121
Valúo Terreno 1	18.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Valúo Terreno 2	5.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Valor Banco de Tierras</b>	<b>24.30</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>								
Efectivo por Distribuir	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	49.21	0.00
Cuentas por Cobrar	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Otras Inversiones	0.00	25.19	27.34	29.70	32.27	35.09	38.16	41.52	45.20	0.00	0.00
<b>Activos Totales</b>	<b>24.30</b>	<b>25.19</b>	<b>27.34</b>	<b>29.70</b>	<b>32.27</b>	<b>35.09</b>	<b>38.16</b>	<b>41.52</b>	<b>45.20</b>	<b>49.21</b>	<b>0.00</b>
- Cuota de Admin y Operación - Por Pagar	-0.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>NAV</b>	<b>24.27</b>	<b>25.19</b>	<b>27.34</b>	<b>29.70</b>	<b>32.27</b>	<b>35.09</b>	<b>38.16</b>	<b>41.52</b>	<b>45.20</b>	<b>49.21</b>	<b>0.00</b>
<b>NAV - Portafolio</b>	<b>24.27</b>	<b>25.19</b>	<b>27.34</b>	<b>29.70</b>	<b>32.27</b>	<b>35.09</b>	<b>38.16</b>	<b>41.52</b>	<b>45.20</b>	<b>49.21</b>	<b>0.00</b>
<b>Rendimiento Preferente</b>	<b>15.00</b>	<b>18.75</b>	<b>23.44</b>	<b>29.30</b>	<b>36.62</b>	<b>45.78</b>	<b>57.22</b>	<b>71.53</b>	<b>89.41</b>	<b>111.76</b>	<b>0.00</b>
<b>Valor Asignado a los Tokens</b>	<b>23.34</b>	<b>24.54</b>	<b>26.95</b>	<b>29.66</b>	<b>32.27</b>	<b>35.09</b>	<b>38.16</b>	<b>41.52</b>	<b>45.20</b>	<b>49.21</b>	<b>0.00</b>
<b>Precio/Token</b>	<b>0.02</b>	<b>0.02</b>	<b>0.03</b>	<b>0.03</b>	<b>0.03</b>	<b>0.04</b>	<b>0.04</b>	<b>0.04</b>	<b>0.05</b>	<b>0.05</b>	<b>0.00</b>
<b>Rentas Obtenidas y Flujos por Explotación</b>											
Rentas Obtenidas por Explotación de Terreno 1	0.00	18.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Rentas Obtenidas por Explotación de Terreno 2	0.00	5.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Rentas Obtenidas por explotación de los activos</b>	<b>0.00</b>	<b>24.30</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>							
Contribuciones al Portafolio de Inversión	0.00	24.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Flujos fuera del Plazo de Explotación	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Cuota de Admin y Operación</b>											
BoP	0.00	0.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
+ Adiciones	0.18	0.19	0.19	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.21	0.21	0.00
- Descuento - Fondo de Reserva	-0.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- Descuento - Flujos Financieros	0.00	-0.22	-0.19	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.21	-0.21	0.00
<b>EoP</b>	<b>0.03</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>								
<b>Activos en Inversión</b>											
BoP	0.00	0.00	25.19	27.34	29.70	32.27	35.09	38.16	41.52	45.20	0.00
+ Adiciones	0.00	24.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
+ Rendimientos	0.00	1.11	2.35	2.55	2.77	3.01	3.28	3.56	3.88	4.22	0.00
- Cuota de Admin y Operaciones	0.00	-0.22	-0.19	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.21	-0.21	0.00
- Liquidaciones	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-49.21	0.00
<b>EoP</b>	<b>0.00</b>	<b>25.19</b>	<b>27.34</b>	<b>29.70</b>	<b>32.27</b>	<b>35.09</b>	<b>38.16</b>	<b>41.52</b>	<b>45.20</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Activos Para Distribución</b>											
BoP	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	49.21
+ Liquidación Portafolio de Inversión	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	49.21	0.00
+ Rentas Obtenidas - Fuera de Plazo de Explotación	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- Cuota de Admin y Operaciones	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- Distribuciones Tokenholders	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-49.21
- Comisión por Desempeño "Carry" - Emisor	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>EoP</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>49.21</b>
<b>Retorno Proyectado - Token \$CEDRO1</b>											
- Valor Nominal del Token	-12.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
+ Penalidad por Ejercicio de Opción de Recompra	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
+ Distribuciones	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	49.21
<b>Retorno Proyectado - Token \$CEDRO1</b>	<b>-12.00</b>	<b>0.00</b>	<b>49.21</b>								
<b>TIR</b>	<b>15.0%</b>										
<b>MOIC</b>	<b>4.10x</b>										



Escenario Agresivo - Sin Recompra Anticipada											
Valor del Activo Neto ("NAV")	12	24	36	48	60	72	84	96	108	120	121
Valúo Terreno 1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Valúo Terreno 2	6.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Valor Banco de Tierras</b>	<b>6.93</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>								
Efectivo por Distribuir	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	93.13	0.00
Cuentas por Cobrar	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Otras Inversiones	18.77	38.78	43.21	48.17	53.73	59.94	66.89	74.67	83.38	0.00	0.00
<b>Activos Totales</b>	<b>35.70</b>	<b>38.78</b>	<b>43.21</b>	<b>48.17</b>	<b>53.73</b>	<b>59.94</b>	<b>66.89</b>	<b>74.67</b>	<b>83.38</b>	<b>93.13</b>	<b>0.00</b>
- Cuota de Admin y Operación - Por Pagar	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>NAV</b>	<b>35.70</b>	<b>38.78</b>	<b>43.21</b>	<b>48.17</b>	<b>53.73</b>	<b>59.94</b>	<b>66.89</b>	<b>74.67</b>	<b>83.38</b>	<b>93.13</b>	<b>0.00</b>
<b>NAV - Portafolio</b>	<b>35.70</b>	<b>38.78</b>	<b>43.21</b>	<b>48.17</b>	<b>53.73</b>	<b>59.94</b>	<b>66.89</b>	<b>74.67</b>	<b>83.38</b>	<b>93.13</b>	<b>0.00</b>
<b>Rendimiento Preferente</b>	<b>15.00</b>	<b>18.75</b>	<b>23.44</b>	<b>29.30</b>	<b>36.62</b>	<b>45.78</b>	<b>57.22</b>	<b>71.53</b>	<b>89.41</b>	<b>111.76</b>	<b>0.00</b>
<b>Valor Asignado a los Tokens</b>	<b>33.63</b>	<b>36.78</b>	<b>41.24</b>	<b>46.29</b>	<b>52.02</b>	<b>58.52</b>	<b>65.92</b>	<b>74.36</b>	<b>83.38</b>	<b>93.13</b>	<b>0.00</b>
<b>Precio/Token</b>	<b>0.03</b>	<b>0.04</b>	<b>0.04</b>	<b>0.05</b>	<b>0.05</b>	<b>0.06</b>	<b>0.07</b>	<b>0.07</b>	<b>0.08</b>	<b>0.09</b>	<b>0.00</b>
<b>Rentas Obtenidas y Flujos por Explotación</b>											
Rentas Obtenidas por Explotación de Terreno 1	18.00	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Rentas Obtenidas por Explotación de Terreno 2	0.00	6.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Rentas Obtenidas por explotación de los activos</b>	<b>18.00</b>	<b>16.93</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>							
Contribuciones al Portafolio de Inversión	18.00	16.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Flujos fuera del Plazo de Explotación	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Cuota de Admin y Operación</b>											
BoP	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
+ Adiciones	0.19	0.19	0.19	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.21	0.21	0.00
- Descuento - Fondo de Reserva	-0.09	-0.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- Descuento - Flujos Financieros	-0.09	-0.14	-0.19	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.21	-0.21	0.00
<b>EoP</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Activos en Inversión</b>											
BoP	0.00	18.77	38.78	43.21	48.17	53.73	59.94	66.89	74.67	83.38	0.00
+ Adiciones	18.00	16.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
+ Rendimientos	0.86	3.22	4.63	5.16	5.75	6.41	7.15	7.99	8.92	9.96	0.00
- Cuota de Admin y Operaciones	-0.09	-0.14	-0.19	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.21	-0.21	0.00
- Liquidaciones	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-93.13	0.00
<b>EoP</b>	<b>18.77</b>	<b>38.78</b>	<b>43.21</b>	<b>48.17</b>	<b>53.73</b>	<b>59.94</b>	<b>66.89</b>	<b>74.67</b>	<b>83.38</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Activos Para Distribución</b>											
BoP	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	93.13
+ Liquidación Portafolio de Inversión	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	93.13	0.00
+ Rentas Obtenidas - Fuera de Plazo de Explotación	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- Cuota de Admin y Operaciones	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- Distribuciones Tokenholders	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-93.13
- Comisión por Desempeño "Carry" - Emisor	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>EoP</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>93.13</b>
<b>Retorno Proyectado - Token \$CEDRO1</b>											
- Valor Nominal del Token	-12.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
+ Penalidad por Ejercicio de Opción de Recompra	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
+ Distribuciones	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	93.13
<b>Retorno Proyectado - Token \$CEDRO1</b>	<b>-12.00</b>	<b>0.00</b>	<b>93.13</b>								
<b>TIR</b>	<b>22.5%</b>										
<b>MOIC</b>	<b>7.76x</b>										



Escenario Pesimista - Sin Recompra Anticipada												
Valor del Activo Neto ("NAV")	12	24	36	48	60	72	84	96	108	120	121	
Valúo Terreno 1	17.33	17.33	17.33	17.33	17.33	17.33	17.33	17.33	17.33	17.33	0.00	0.00
Valúo Terreno 2	5.54	5.54	5.54	5.54	5.54	5.54	5.54	5.54	5.54	5.54	0.00	0.00
<b>Valor Banco de Tierras</b>	<b>22.87</b>	<b>22.87</b>	<b>22.87</b>	<b>22.87</b>	<b>22.87</b>	<b>22.87</b>	<b>22.87</b>	<b>22.87</b>	<b>22.87</b>	<b>22.87</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Efectivo por Distribuir	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	21.05	0.00
Cuentas por Cobrar	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Otras Inversiones	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Activos Totales</b>	<b>22.87</b>	<b>22.87</b>	<b>22.87</b>	<b>22.87</b>	<b>22.87</b>	<b>22.87</b>	<b>22.87</b>	<b>22.87</b>	<b>22.87</b>	<b>22.87</b>	<b>21.05</b>	<b>0.00</b>
- Cuota de Admin y Operación - Por Pagar	-0.03	-0.22	-0.41	-0.60	-0.80	-1.00	-1.20	-1.41	-1.61	-1.82	0.00	0.00
<b>NAV</b>	<b>22.84</b>	<b>22.65</b>	<b>22.46</b>	<b>22.26</b>	<b>22.07</b>	<b>21.87</b>	<b>21.67</b>	<b>21.46</b>	<b>21.26</b>	<b>21.05</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>NAV - Portafolio</b>	<b>22.84</b>	<b>22.65</b>	<b>22.46</b>	<b>22.26</b>	<b>22.07</b>	<b>21.87</b>	<b>21.67</b>	<b>21.46</b>	<b>21.26</b>	<b>21.05</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Rendimiento Preferente</b>	<b>15.00</b>	<b>18.75</b>	<b>23.44</b>	<b>29.30</b>	<b>36.62</b>	<b>45.78</b>	<b>57.22</b>	<b>71.53</b>	<b>89.41</b>	<b>111.76</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Valor Asignado a los Tokens</b>	<b>22.06</b>	<b>22.26</b>	<b>22.46</b>	<b>22.26</b>	<b>22.07</b>	<b>21.87</b>	<b>21.67</b>	<b>21.46</b>	<b>21.26</b>	<b>21.05</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Precio/Token</b>	<b>0.02</b>	<b>0.02</b>	<b>0.02</b>	<b>0.02</b>	<b>0.02</b>	<b>0.02</b>	<b>0.02</b>	<b>0.02</b>	<b>0.02</b>	<b>0.02</b>	<b>0.02</b>	<b>0.00</b>
<b>Rentas Obtenidas y Flujos por Explotación</b>												
Rentas Obtenidas por Explotación de Terreno 1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.33	0.00	0.00
Rentas Obtenidas por Explotación de Terreno 2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.54	0.00	0.00
<b>Rentas Obtenidas por explotación de los activos</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>22.87</b>	<b>0.00</b>
Contribuciones al Portafolio de Inversión	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Flujos fuera del Plazo de Explotación	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	22.87	0.00	0.00
<b>Cuota de Admin y Operación</b>												
BoP	0.00	0.03	0.22	0.41	0.60	0.80	1.00	1.20	1.41	1.61	0.00	0.00
+ Adiciones	0.18	0.19	0.19	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.21	0.21	0.00	0.00
- Descuento - Fondo de Reserva	-0.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- Descuento - Flujos Financieros	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1.82	0.00
<b>EoP</b>	<b>0.03</b>	<b>0.22</b>	<b>0.41</b>	<b>0.60</b>	<b>0.80</b>	<b>1.00</b>	<b>1.20</b>	<b>1.41</b>	<b>1.61</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Activos en Inversión</b>												
BoP	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
+ Adiciones	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
+ Rendimientos	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- Cuota de Admin y Operaciones	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- Liquidaciones	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>EoP</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Activos Para Distribución</b>												
BoP	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	21.05	0.00
+ Liquidación Portafolio de Inversión	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
+ Rentas Obtenidas - Fuera de Plazo de Explotación	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	22.87	0.00
- Cuota de Admin y Operaciones	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1.82	0.00
- Distribuciones Tokenholders	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-21.05
- Comisión por Desempeño "Carry" - Emisor	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>EoP</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>21.05</b>	<b>0.00</b>
<b>Retorno Proyectado - Token SCDRO1</b>												
- Valor Nominal del Token	-12.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
+ Penalidad por Ejercicio de Opción de Recompra	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
+ Distribuciones	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	21.05
<b>Retorno Proyectado - Token SCDRO1</b>	<b>-12.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>21.05</b>								
<b>TIR</b>	<b>5.7%</b>											
<b>MOIC</b>	<b>1.75x</b>											

## Determinación del Valor de la Emisión

La presente emisión tiene como propósito estructurar un instrumento innovador respaldado por activos inmobiliarios estratégicos, utilizando un mecanismo de tokenización de derechos económicos. A través de esta oferta pública, el emisor busca acceder de forma directa a los mercados de capitales con el objetivo de anticipar liquidez para sus fines estratégicos. A cambio, ofrece a los potenciales inversionistas la posibilidad de participar en el activo subyacente, conforme a los términos y condiciones establecidos en el presente Documento de Información Relevante. Este proceso permite materializar el valor patrimonial de los dos terrenos actualmente en propiedad del emisor sin recurrir a mecanismos tradicionales de endeudamiento ni depender de estructuras típicas de financiamiento en los mercados de capitales convencionales.



Los tokens \$CEDRO1 representan una cesión de los derechos económicos vinculados al desempeño de los activos subyacentes. Esto incluye las rentas obtenidas y los ingresos derivados del arrendamiento progresivo de los terrenos que componen el Banco de Tierras, la eventual monetización total o parcial de dichos inmuebles mediante su venta u otras formas de disposición, así como la reinversión de los recursos generados en nuevos activos inmobiliarios o instrumentos financieros, en línea con los parámetros establecidos en la Política de Inversión del Emisor.

El Banco de Tierras está conformado por dos terrenos ubicados en zonas de alto potencial de valorización, los cuales se encuentran actualmente en estado *greenfield*. Esta condición implica una fase inicial sin urbanización ni explotación operativa, lo que genera un nivel elevado de incertidumbre. No existen garantías de ocupación futura ni evidencia previa de demanda por arrendamiento de un porcentaje considerable del inmueble, y el proceso de maduración de estos activos requiere tiempo, inversión y una gestión activa. Además, se trata de terrenos de gran escala, lo que reduce su liquidez al limitar la base de compradores potenciales y dificultar su venta parcial. Por ello, se considera que no es técnica ni económicamente pertinente utilizar el valor de mercado actual de los inmuebles como base para la valorización de la emisión. Aunque los terrenos podrían alcanzar un alto valor potencial tras un proceso de desarrollo, su valor realizable en condiciones actuales es significativamente menor. Por ello, el uso de metodologías de comparación de mercado no resulta adecuado.

En este contexto, y considerando las características particulares del instrumento, se ha optado por un enfoque de valoración basado en el descuento de flujos futuros esperados, con el objetivo de estimar su Valor Razonable. Este valor representa el importe por el cual un activo podría ser intercambiado entre partes independientes, debidamente informadas y dispuestas a realizar la transacción, en condiciones de mercado normales, sin presiones externas. El cálculo del Valor Razonable toma en cuenta tanto el estado actual del activo como su capacidad proyectada de generación de beneficios económicos, reflejando así una estimación objetiva y fundamentada del potencial de retorno para los inversionistas.

En base a lo expuesto anteriormente, se han definido dos metodologías complementarias para la estimación del valor de la emisión de los tokens \$CEDRO1. Ambas metodologías responden a enfoques conceptualmente distintos, con el fin de ofrecer una perspectiva integral y técnica sobre el valor de la emisión. A continuación, se describen los criterios fundamentales de cada una:

- **Metodología I:** El valor de la emisión se determina exclusivamente con base en la capacidad de los terrenos, propiedad del emisor, para generar



beneficios económicos bajo condiciones estándar de mercado y explotación. La valoración se fundamenta en el cálculo del valor presente de los ingresos proyectados por arrendamiento, junto con un valor terminal estimado asociado a su eventual venta, sin incorporar consideraciones relacionadas con la estructura de la emisión ni con los flujos esperados por una estrategia de venta de los inmuebles o potencial reinversión.

- **Metodología II:** Se determina el valor de la emisión mediante el descuento a valor presente de los flujos o rendimientos esperados para los tenedores de tokens \$CEDRO1, proyectados a partir de distintos escenarios presentados anteriormente con probabilidades asignadas. Este enfoque busca considerar la capacidad futura de generación de beneficios económicos tanto del Banco de Tierras como de las potenciales inversiones en Instrumentos Financieros y Activos Inmobiliarios según lo establecido en este Documento de Información Relevante.

#### **Metodología I: Metodología de Valoración Basada en su Potencial de Generación de Arrendamientos y Potencial Valor Terminal.**

Esta metodología estima el Valor Razonable del activo subyacente mediante el cálculo del valor presente de los ingresos proyectados por arrendamiento y un valor terminal estimado proveniente de la eventual venta de los terrenos al final del horizonte de proyección. Es importante destacar que esta aproximación no se basa en flujos esperados para los tenedores de tokens, ni en promesas de retornos garantizados. En cambio, se enfoca en el valor económico objetivo de los derechos que el Emisor cede a través de la estructura de tokenización, permitiendo así la transferencia de la expectativa de monetización futura sin establecer pasivos contractuales.

La aplicación de esta metodología garantiza una valoración prudente, coherente y defendible, adecuada a las características del activo y al perfil de riesgo de los inversionistas que participen en la adquisición de los tokens \$CEDRO1.

El Valor Razonable del activo subyacente ha sido estimado a partir del valor presente de los flujos de caja futuros proyectados. Estos flujos consideran los ingresos derivados del arrendamiento progresivo de los inmuebles, así como un valor terminal resultante de su eventual venta al término del período de proyección. Todos los flujos son descontados a valor presente utilizando una tasa apropiada de descuento.

#### **Supuestos Utilizados para la Proyección de Flujos Futuros Estimados**

- **Horizonte de proyección:** 120 meses (10 años)



- **Rentas Obtenidas – Arrendamientos:** Se proyecta un valor mensual por metro cuadrado de \$2.91, de acuerdo con un contrato de arrendamiento vigente. Se estima un crecimiento anual del 1.0% en el canon de arrendamiento.
- **Área arrendada:** Se parte de un nivel inicial de ocupación equivalente al 5.2% del área total en el año 2025 (conforme al contrato vigente). Esta proporción se duplicará anualmente hasta alcanzar un 90% del área total arrendada, bajo el supuesto de una gestión activa por parte del emisor.
- **Rentas Obtenidas – Valor Terminal:** Se considera un valor terminal asociado a la venta de los inmuebles al final del período de proyección (mes 120). Dicho valor se basa en el avalúo practicado en mayo de 2025, proyectado con un crecimiento anual del 1.0%.
- **Otra información financiera relevante:** i) Valor de adquisición de los inmuebles por el emisor: \$3.033 millones; ii) Valor en libros actual (producto de revalorizaciones y mejoras): \$7.429 millones.

A continuación, se presentan las rentas obtenidas y flujos de caja futuros proyectados conforme a los supuestos anteriormente descritos. Estos flujos incluyen las rentas mensuales esperadas por arrendamiento y el ingreso proyectado por la venta de los inmuebles al final del período.

	Rentas Obtenidas - Arrendamientos	+ Rentas Obtenidas - Valor Terminal	Flujos Futuros Proyectados
2025	50,000	0	50,000
2026	242,400	0	242,400
2027	489,648	0	489,648
2028	989,089	0	989,089
2029	1,997,960	0	1,997,960
2030	2,188,659	0	2,188,659
2031	2,210,545	0	2,210,545
2032	2,232,651	0	2,232,651
2033	2,254,977	0	2,254,977
2034	2,277,527	0	2,277,527
2035	1,341,843	31,589,708	32,931,551
<b>Total</b>	<b>16,275,298</b>	<b>31,589,708</b>	<b>47,865,006</b>

El Valor Razonable del activo se calcula mediante la metodología de descuento de flujos financieros futuros a valor presente, utilizando como base los flujos previamente estimados.

Se ha utilizado una tasa de descuento del **16.74%**, determinada con base en el Costo de Capital Propio. Esta tasa refleja el rendimiento mínimo que los inversionistas exigen por comprometer su capital en un proyecto con las características y riesgos



asociados al activo en cuestión.

El Costo de Capital Propio incorpora el nivel de riesgo percibido por los inversionistas y representa la tasa de retorno esperada como compensación por dicho riesgo. Así, al descontar los flujos proyectados a esta tasa, se obtiene un valor presente que refleja adecuadamente el valor económico del activo bajo un enfoque de mercado.

$$\text{Costo de Capital Propio} = \text{TLR} + \beta_{\text{Industria}}(\text{PRM}) + \text{PRP} + \text{LP/SCP}$$

Supuesto	Valor	Fuente
Beta Apalancado	1.03	Real Estate (Development) Beta - Damodaran
Beta Desapalancado	0.62	Real Estate (Development) Beta Unlevered Corrected by Cash - Damodaran
D/E	-	Proyección
TLR (US 30 year bond)	4.64%	U.S. Department of Treasury (28/06/2024)
LP/SCP	3.52%	Duff and Phelps Valuation Handbook, 2017
PRM	4.72%	Equity Risk Premium - Damodaran
PRM	5.65	Riesgo Pais Promedio El Salvador
<b>Re</b>	<b>16.74%</b>	<b>Costo de Capital Propio</b>

Donde:

- Tasa Libre de Riesgo (TLR): Retorno esperado de una inversión sin riesgo de incumplimiento o pérdida de capital. Se mide típicamente utilizando el rendimiento de los bonos del Tesoro de EE.UU., ya que son considerados inversiones seguras con bajo riesgo crediticio y de mercado. Se utilizó el rendimiento de los bonos del tesoro de EE.UU.
- $\beta_{\text{Industria}}$  (Beta de la Industria): mide el nivel de riesgo sistemático de una industria en comparación con el mercado en general. Si  $\beta_{\text{Industria}} > 1$  la industria es más riesgosa que el mercado, lo que significa que tienden a ser más volátiles. La industria a la que pertenece el Emisor (Desarrolladores Inmobiliarios) = 0.62.
- Prima de Riesgo de Mercado (PRM): Rendimiento adicional que los inversionistas exigen por invertir en productos financieros de renta variable en lugar de invertir en un activo libre de riesgo. Compensa a los inversionistas por el riesgo inherente de rendimientos variables, sujetos a las



condiciones de mercado. Prima de riesgo mercado calculado en base al índice S&P 500, publicado por el Profesor Aswath Damodaran de la escuela de negocios Stern, NYU.

- Prima de Riesgo País (PRP): Rendimiento adicional que los inversionistas exigen por invertir en un país con mayor riesgo en comparación con un país desarrollado y estable, como Estados Unidos. Los factores que influyen en la determinación del riesgo país incluyen (pero no están limitados a): i) riesgo político, ii) riesgo económico, iii) riesgo de crédito soberano, iv) riesgo regulatorio y legal.
- Prima por Liquidez / Prima por Tamaño de Empresa Pequeña (LP/SPC): las empresas pequeñas o los activos con poca liquidez presentan más riesgos, por lo que ajustan su rentabilidad esperada en consecuencia. Este ajuste es clave en los modelos de valoración, especialmente al estimar el costo de capital. Se utilizó como referencia Duff and Phelps Valuation Handbook.

***De acuerdo con esta metodología, el Valor Razonable ha sido determinado en USD \$12,109,283.00.***

### **Metodología II: Metodología de Valoración basada en Flujos o Rendimientos Esperados hacia los Tenedores de Tokens \$CEDRO1**

Con el objetivo de incorporar los escenarios proyectados por el emisor respecto a los posibles rendimientos para los tenedores de los tokens \$CEDRO1, se ha definido una segunda metodología de valoración para la emisión, basada en el descuento de los flujos o rendimientos estimados a valor presente.

#### **Definición de Flujos o Rendimientos**

Los flujos esperados corresponden a las rentas generadas y los ingresos obtenidos a través de la explotación comercial y monetización del denominado Banco de Tierras, así como su eventual reinversión en activos inmobiliarios e instrumentos financieros. Estos activos constituyen el respaldo económico cedido a los tenedores de los tokens \$CEDRO1.

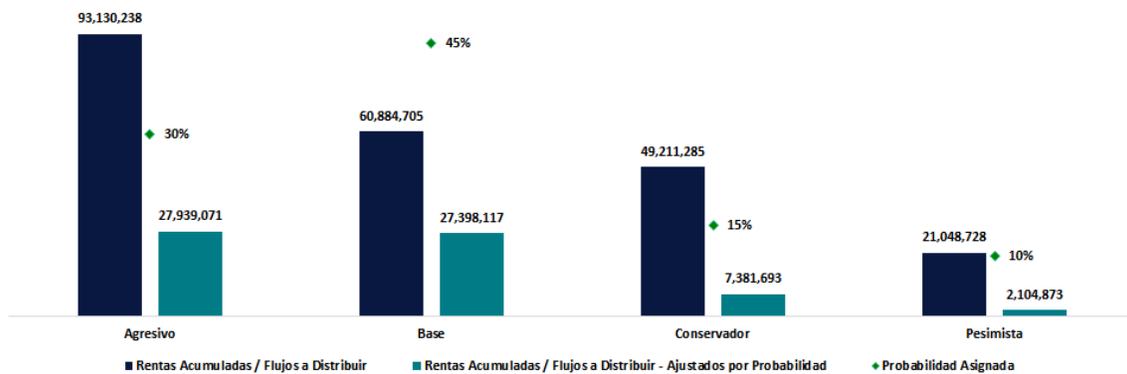
Tal como se establece en este Documento de Información Relevante, no existe una frecuencia predefinida para las distribuciones de estos flujos. Esto otorga al emisor la flexibilidad operativa necesaria para gestionar los activos subyacentes durante la totalidad del plazo de la emisión (120 meses). En consecuencia, y de acuerdo con los supuestos de las proyecciones financieras, para fines de esta metodología se considera una única distribución al final del periodo de vigencia de la emisión.

## Escenarios y Asignación de Probabilidades

Esta metodología parte de los cuatro escenarios proyectados y descritos previamente en esta sección —**base, moderado, conservador y agresivo**—, a los cuales se les asigna una probabilidad de ocurrencia conforme a las estimaciones internas del emisor. Estas probabilidades reflejan el juicio técnico sobre la viabilidad relativa de cada escenario.

Se detallan a continuación los flujos acumulados proyectados para distribuir al cierre del plazo de la emisión, junto con las probabilidades asignadas a cada escenario:

- **Rentas Acumuladas / Flujos a Distribuir:** Corresponde a la suma de los ingresos cedidos a los tenedores de tokens a lo largo de los 120 meses del plazo de la emisión.
- **Rentas Acumuladas / Flujos a Distribuir – Ajustados por Probabilidad:** Equivale al valor anterior ponderado por la probabilidad de ocurrencia del respectivo escenario.



## Cálculo del Valor Presente

Una vez estimados los flujos proyectados en cada escenario, se calcula el valor presente de las distribuciones proyectadas en cada uno de los escenarios. Se ha utilizado una tasa de descuento del **16.74%**, determinada con base en el Costo de Capital Propio. Esta tasa refleja el rendimiento mínimo que los inversionistas exigen por comprometer su capital en un proyecto con las características y riesgos asociados al activo en cuestión.

El Costo de Capital Propio incorpora el nivel de riesgo percibido por los inversionistas y representa la tasa de retorno esperada como compensación por



dicho riesgo. Así, al descontar los flujos proyectados a esta tasa, se obtiene un valor presente que refleja adecuadamente el valor económico del activo bajo un enfoque de mercado.

$$\text{Costo de Capital Propio} = \text{TLR} + \beta \text{Industria}(\text{PRM}) + \text{PRP} + \text{LP/SCP}$$

Supuesto	Valor	Fuente
Beta Apalancado	1.03	Real Estate (Development) Beta - Damodaran
Beta Desapalancado	0.62	Real Estate (Development) Beta Unlevered Corrected by Cash - Damodaran
D/E	-	Proyección
TLR (US 30 year bond)	4.64%	U.S. Department of Treasury (28/06/2024)
LP/SCP	3.52%	Duff and Phelps Valuation Handbook, 2017
PRM	4.72%	Equity Risk Premium - Damodaran
PRM	5.65	Riesgo Pais Promedio El Salvador
<b>Re</b>	<b>16.74%</b>	<b>Costo de Capital Propio</b>

Donde:

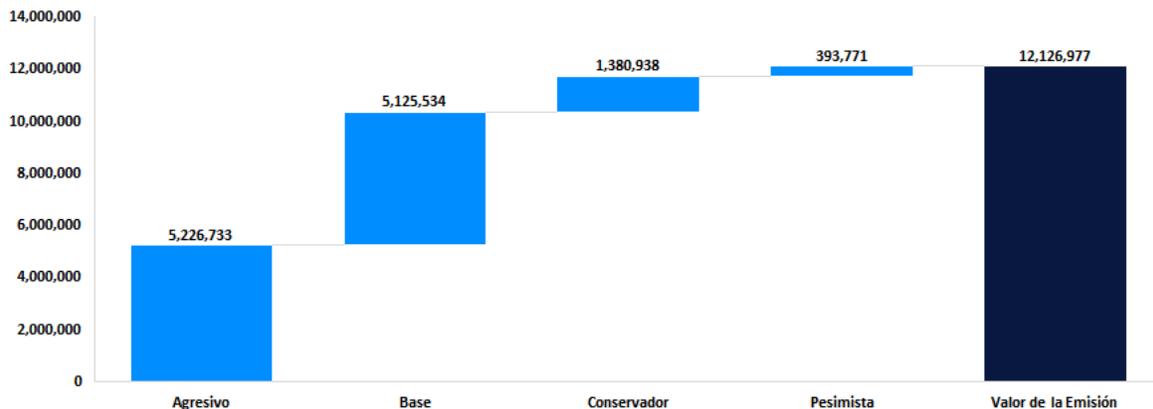
- Tasa Libre de Riesgo (TLR): Retorno esperado de una inversión sin riesgo de incumplimiento o pérdida de capital. Se mide típicamente utilizando el rendimiento de los bonos del Tesoro de EE.UU., ya que son considerados inversiones seguras con bajo riesgo crediticio y de mercado. Se utilizo el rendimiento de los bonos del tesoro de EE.UU.
- $\beta$ Industria (Beta de la Industria): mide el nivel de riesgo sistemático de una industria en comparación con el mercado en general. Si  $\beta$ Industria  $>1$  la industria es más riesgosa que el mercado, lo que significa que tienden a ser más volátiles. La industria a la que pertenece el Emisor (Desarrolladores Inmobiliarios)= 0.62.
- Prima de Riesgo de Mercado (PRM): Rendimiento adicional que los inversionistas exigen por invertir en productos financieros de renta variable en lugar de invertir en un activo libre de riesgo. Compensa a los inversionistas por el riesgo inherente de rendimientos variables, sujetos a las condiciones de mercado. Prima de riesgo mercado calculado en base al índice S&P 500, publicado por el Profesor Aswath Damodaran de la escuela de negocios Stern, NYU.
- Prima de Riesgo País (PRP): Rendimiento adicional que los inversionistas



exigen por invertir en un país con mayor riesgo en comparación con un país desarrollado y estable, como Estados Unidos. Los factores que influyen en la determinación del riesgo país incluyen (pero no están limitados a): i) riesgo político, ii) riesgo económico, iii) riesgo de crédito soberano, iv) riesgo regulatorio y legal.

- Prima por Liquidez / Prima por Tamaño de Empresa Pequeña (LP/SPC): las empresas pequeñas o los activos con poca liquidez presentan más riesgos, por lo que ajustan su rentabilidad esperada en consecuencia. Este ajuste es clave en los modelos de valoración, especialmente al estimar el costo de capital. Se utilizó como referencia Duff and Phelps Valuation Handbook.

Aplicando esta metodología, se procede a descontar a valor presente los Flujos o Rendimientos Esperados correspondientes a cada uno de los escenarios proyectados, utilizando la tasa de descuento del 16.74%. Este proceso permite cuantificar el valor actual de los beneficios futuros esperados por los tenedores de tokens, considerando tanto la probabilidad de ocurrencia de cada escenario como el costo de oportunidad del capital invertido.



**Conforme a esta metodología, el valor de la emisión se obtiene como la suma de los valores presentes de los flujos ajustados por probabilidad para cada uno de los escenarios considerados. Esta agregación refleja una estimación ponderada del valor económico esperado, incorporando tanto la incertidumbre proyectada como el costo de capital aplicado. En este caso, el valor resultante de la emisión asciende a USD \$12,126,977.**

### Valor de la Emisión

**Considerando los resultados obtenidos bajo ambas metodologías (USD\$12,109,283 y USD\$12,126,977), se ha optado por aproximar el valor de la emisión en USD \$12,000,000.00, equivalente a 1,000 tokens \$CEDRO1 a un**



*valor nominal de US\$12,000.00 cada uno.*

## 22. Plataforma de Negociación del Token y Comercialización

La emisión y negociación de los Tokens \$CEDRO1 se llevará a cabo a través de la plataforma de negociación administrada por FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V., (PSAD – 0018) a la cual se puede acceder a través de su página web: <https://www.monetae.io/>. Esta plataforma garantiza transparencia, seguridad y accesibilidad para los inversionistas durante el proceso de comercialización y negociación de los tokens.

La fecha de habilitación de la emisión en el mercado primario será notificada a la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) mediante una notificación firmada por el representante legal de INVERSIONES EL CEDRO.

La comercialización de los tokens en la plataforma de FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. se regirá también por los términos y condiciones de la plataforma, disponible en: <https://www.monetae.io/terms-of-service>

## 23. Políticas de Supervisión y Control

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

### **Políticas para la Prevención de Lavado de Dinero, Activos, Financiación al terrorismo y Financiación a la proliferación de armas PSAD – Anexo 13.**

Todos los inversionistas, tanto individuales como institucionales, deben someterse a un proceso de verificación “Conoce a Tu Cliente” antes de participar en el proyecto. Además, los inversionistas deberán apegarse a las políticas de verificación continua para asegurar que la información proporcionada por los inversionistas esté actualizada.

### **Auditoría Externa de Estados Financieros**

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



### **Revisión Semestral de Fundamentos de la Emisión**

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

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

El primer informe se elaborará con información correspondiente al mes de diciembre, considerando el inicio del plazo de vigencia de la presente emisión. No se contempla una recertificación integral periódica de la emisión, salvo en los casos en que se produzcan cambios sustanciales en las condiciones de la emisión o en el contenido del Documento de Información Relevante (DIR). En dichos casos, se procederá a una recertificación formal conforme a los requisitos establecidos por la CNAD. La incorporación de nuevos terrenos al banco de tierras, en la medida en que se ajuste a las estipulaciones y límites definidos en el presente DIR, no se considerará un cambio sustancial que amerite recertificación integral.

### **Resguardo de Tokens y Ciberseguridad**

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

### **Gobierno Corporativo del Emisor**

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

### **Política de Contratación de Personas Naturales y Jurídicas en la Ejecución del Proyecto**

La contratación de personas naturales y jurídicas para la ejecución de actividades vinculadas al proyecto, comercialización de activos, asesoría técnica, legal o financiera, y cualquier otro servicio relacionado, se regirá conforme a los lineamientos establecidos en el **Anexo 8** del presente Documento Informativo de la Emisión (DIR).



### **Protocolo del Emisor para abordar conflictos de interés**

La identificación, prevención y gestión de potenciales conflictos de interés que puedan surgir en el marco de la ejecución del proyecto, incluyendo la comercialización de activos, la asesoría técnica, legal o financiera, y cualquier otra relación contractual o institucional vinculada, se regirá conforme a los lineamientos establecidos en el **Anexo 14** del presente Documento Informativo de la Emisión (DIR).

### **Políticas de Privacidad**

La información de los inversionistas será resguardada bajo una estricta confidencialidad y seguridad, en línea con las políticas de privacidad de FINTECH AMERICAS. Estas estarán disponibles a través de <https://www.monetae.io/privacy-policy>.

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

La liquidación de la emisión se realiza exclusivamente a través de la plataforma de Fintech Americas, S.A. DE C.V. (comercialmente conocida como MONETAE), registrada como Proveedor de Servicios de Activos Digitales con el número de registro PSAD-0018. MONETAE es reconocida por sus altos estándares de seguridad y transparencia, actuando como puente entre las finanzas tradicionales y el ecosistema digital. Fintech Americas, S.A. DE C.V., facilita múltiples opciones de liquidación, permitiendo recibir fondos en fiat o activos digitales, ya sea a través de cuentas propias o mediante proveedores terceros de servicios on/off ramp. INVERSIONES EL CEDRO, S.A. DE C.V., por su parte, posee cuenta bancaria activa en BANCO CUSCATLAN, S.A. (Anexo 15 – Cuenta de Banco del Emisor).

### **Custodia de Activos Digitales**

La custodia de los tokens \$CEDRO1 es gestionada por Monetae utilizando la infraestructura avanzada de Fireblocks, una plataforma líder en el ecosistema Web3. Fireblocks implementa:

- **MPC-CMP (Cómputo Seguro Multipartito):** Las claves privadas nunca se almacenan en un solo lugar, garantizando seguridad avanzada.



- **Motor de políticas:** Permite personalizar accesos y límites para prevenir intentos de ataque.
- **Billeteras multifirma:** Requieren la participación conjunta de Fireblocks y Monetae para autorizar transacciones, asegurando un proceso distribuido y seguro.

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

Las políticas de custodia de Fintech Americas, S.A. DE C.V. se encuentran disponibles en el Anexo 16.

### Conformidad Regulatoria

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

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

### Prevención de Riesgos

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

## 25. Contratos Inteligentes a Usar

Función	URL
Smart contract	<a href="https://polygonscan.com/address/Ox422F46e49Be76BBA138DFDB4F53365D651C6Ad61">https://polygonscan.com/address/Ox422F46e49Be76BBA138DFDB4F53365D651C6Ad61</a>
TokenTracker	<a href="https://polygonscan.com/token/Ox422F46e49Be76BBA138DFDB4F53365D651C6Ad61">https://polygonscan.com/token/Ox422F46e49Be76BBA138DFDB4F53365D651C6Ad61</a>
Admin	<a href="https://polygonscan.com/address/Oxc12aa6da2b9555bb6b2e43c894692c7b43727fa8">https://polygonscan.com/address/Oxc12aa6da2b9555bb6b2e43c894692c7b43727fa8</a>
Mint (Revocado)	<a href="https://polygonscan.com/address/Oxc12aa6da2b9555bb6b2e43c894692c7b43727fa8">https://polygonscan.com/address/Oxc12aa6da2b9555bb6b2e43c894692c7b43727fa8</a>
Burn	<a href="https://polygonscan.com/address/Oxc12aa6da2b9555bb6b2e43c894692c7b43727fa8">https://polygonscan.com/address/Oxc12aa6da2b9555bb6b2e43c894692c7b43727fa8</a>
Pause	<a href="https://polygonscan.com/address/Oxc12aa6da2b9555bb6b2e43c894692c7b43727fa8">https://polygonscan.com/address/Oxc12aa6da2b9555bb6b2e43c894692c7b43727fa8</a>
Issuer	<a href="https://polygonscan.com/address/Ox9ef07cc1287170d93757905f7ec8e2cbe9596beb">https://polygonscan.com/address/Ox9ef07cc1287170d93757905f7ec8e2cbe9596beb</a>

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



### Wallets del Proyecto \$CEDRO1

- **Wallet Emisor \$CEDRO1:**  
0x9Ef07CC1287170d93757905f7ec8e2CbE9596BeB
- **Wallet Administrador \$CEDRO1:**  
0xc12Ad6DA2b9555Bb6B2e43C894692C7B43727fa8

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

### Funcionalidades del Contrato

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

### Interoperabilidad y Flexibilidad

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

Para garantizar un entorno seguro y controlado, se ha implementado un contrato Allowlist, que gestiona y controla quiénes pueden interactuar con el token \$CEDRO1. Este mecanismo asegura que únicamente los participantes autorizados puedan realizar transacciones con los tokens, brindando un nivel adicional de seguridad y confianza en la emisión.

Además, se utiliza un contrato ERC-20 Auditor, que actúa como punto de validación



on-chain y garantiza la transparencia de todas las transacciones relacionadas con la emisión. Este contrato audita los movimientos del token y facilita un registro inmutable de todas las actividades, ayudando a prevenir fraudes y a asegurar la correcta distribución de los flujos financieros.

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

El sistema tecnológico de la emisión está basado en una arquitectura hexagonal sobre AWS, con microservicios que proporcionan escalabilidad y alta disponibilidad. El signer está alojado en AWS Nitro, asegurando la firma de transacciones en un entorno seguro. La custodia de los activos digitales se realiza a través de Monetae, utilizando proveedores como Fireblocks, que emplea políticas avanzadas de seguridad y permite la recuperación de claves privadas mediante un sistema de backup. Las políticas de transacciones y permisos están diseñadas para garantizar una interacción controlada con los contratos inteligentes.

### **Restricciones de Venta**

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

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

Adicionalmente, se implementa tecnología de Geofencing, que previene que actores ubicados en jurisdicciones de alto riesgo puedan adquirir los tokens. Además, el contrato inteligente Allowlist regula y limita quiénes pueden interactuar con el token \$CEDRO1, permitiendo únicamente a usuarios autorizados realizar transacciones y previniendo accesos no permitidos.

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

## **26. Tecnología a Utilizar**

### Red Blockchain

Los activos digitales emitidos en este proyecto se basan en la blockchain de **Polygon**, una red completamente compatible con la Máquina Virtual de Ethereum



(EVM). **Polygon** fue seleccionada por su capacidad para ofrecer transacciones rápidas y de bajo costo, así como por su compromiso con la sostenibilidad al ser una red carbono neutro. Estas características alinean perfectamente con los principios de eficiencia y responsabilidad ambiental del proyecto.

#### Algoritmo de Consenso

El proyecto no requiere la implementación de un nuevo algoritmo de consenso, sino que se apoya en el probado algoritmo **Proof of Stake (PoS)** de la red **Polygon**. **PoS** permite una validación eficiente y segura de las transacciones, reduciendo significativamente el consumo de energía y promoviendo la sostenibilidad de la red. Este enfoque garantiza que las operaciones sean rápidas y seguras, eliminando la necesidad de infraestructura adicional específica del proyecto

#### Custodia

Los activos digitales estarán custodiados a través de un sistema seguro que utiliza **bóvedas de custodia (Vaults)** gestionadas mediante una **warm wallet**. Este sistema es respaldado por múltiples capas de seguridad avanzadas, incluyendo autenticación multifactor, roles de usuario verificados y la gestión de claves privadas fragmentadas bajo un esquema de **Multi-Party Computation (MPC)**. Además, se ha implementado un servicio de **backup** integrado que garantiza la recuperación de claves en caso de incidentes, asegurando así la máxima seguridad y disponibilidad de los activos digitales.

#### Seguridad y Gestión de Backups

El Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) autorizado, Fintech Americas, ha contratado un sistema avanzado de gestión de backups para asegurar la integridad y disponibilidad de las claves privadas de sus clientes. Este sistema, utiliza una arquitectura de seguridad multicapa para proteger las claves privadas mediante encriptación avanzada y fragmentación.

El proceso de backup se realiza mediante la integración de una capa de seguridad que encripta la clave privada y la fragmenta en tres partes, cada una almacenada en diferentes ubicaciones para maximizar la seguridad. Las partes se distribuyen de la siguiente manera:

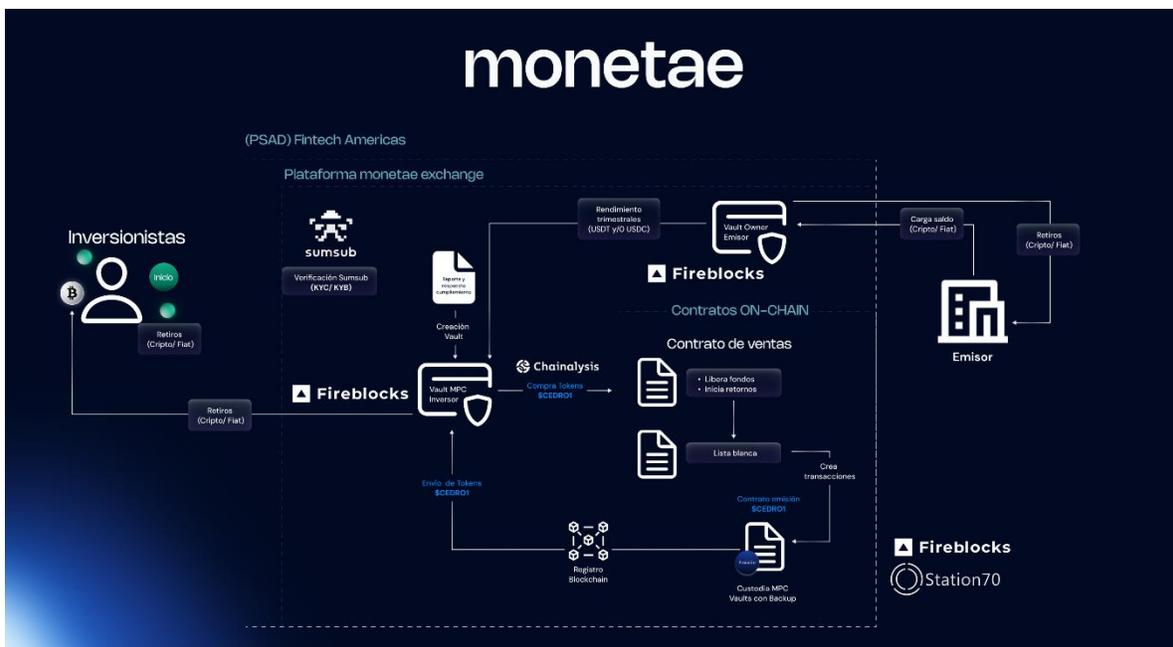
1. **Cliente (Quórum Configurable):** Un grupo de usuarios seleccionados que deben aprobar la recuperación de las claves. El quórum puede configurarse para requerir, por ejemplo, la aprobación de 2 de los 3 usuarios autorizados.
2. **HSM Offline:** Un módulo de seguridad de hardware (HSM) que almacena una de las partes de la clave en un entorno desconectado, protegiéndola de ataques de red.

3. **AWS KMS:** Un servicio de gestión de claves en la nube que almacena otra parte de la clave de manera segura.

Para garantizar la continuidad del negocio y la recuperación segura en situaciones críticas, se utiliza un Entorno de Ejecución Confiable (TEE), específicamente AWS Nitro Enclave, donde se reúnen las tres partes de la clave para su reconstrucción. Este proceso asegura que la clave nunca esté expuesta en su totalidad en ningún momento, protegiéndola de amenazas externas.

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

## 27. Flujo de los Tokens Dentro de la Plataforma de Comercialización



Las Políticas de Protección de Datos y Gestión de Activos Digitales y de Custodia de Activos Digitales, del PSAD que comercializa los tokens; se pueden consultar en



el Anexo 17 – Políticas del PSAD.

## 28. Identificación, gestión y mitigación de riesgos

Los riesgos que se describen a continuación tienen por objeto revelar los riesgos potenciales asociados con la Oferta Pública de \$CEDRO1. Las estrategias de mitigación descritas han sido implementadas por el emisor o serán implementadas durante el plazo de la emisión con el objetivo de reducir estos riesgos inherentes a niveles aceptables. Estas estrategias son aplicables a partir de la fecha de emisión de la Oferta Pública y pueden evolucionar a lo largo de la vida del Token \$CEDRO1 para mejorar su eficacia según sea necesario, como parte de las mejoras operativas continuas del Emisor.

Es importante señalar que esta evaluación de riesgos y las estrategias de mitigación del emisor no deben anular la propia evaluación de riesgos y estrategia de inversión de los inversores, que debe basarse en su apetito de riesgo individual. Es fundamental que los inversionistas realicen su propia evaluación de riesgos y desarrollen estrategias de inversión alineadas con su apetito individual por el riesgo y sus objetivos financieros personales.

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

### 28.1 – Riesgos Asociados al Emisor de los Activos Digitales

#### Riesgo Financiero

- **Descripción:** Aunque el emisor actualmente no desarrolla otras líneas de negocio activas, podría incurrir en situaciones de presión financiera o contingencias que, de no ser correctamente gestionadas, afecten su capacidad de operación, reputación o administración eficiente de los flujos vinculados a esta emisión.
- **Mitigación:** Separación contable, financiera y operativa de la emisión respecto de cualquier otro pasivo o actividad societaria.
- **Medida a implementar:** Se establece un centro de costos exclusivo para la operación del Portafolio de Inversiones, junto con cuentas bancarias segregadas para la gestión de los recursos de la emisión. Además, se prevé supervisión trimestral por parte del auditor externo y del administrador de la



emisión sobre las rentas obtenidas, los flujos y gastos operativos, asegurando trazabilidad y protección de los ingresos asignados a los inversionistas.

#### **Riesgo de Gobernanza**

- **Descripción:** La existencia de un órgano de administración unipersonal puede generar concentraciones de decisión que, sin los controles adecuados, podrían derivar en retrasos o falta de transparencia en la toma de decisiones críticas.
- **Mitigación:** Diseño de políticas de gobernanza claras, soporte técnico-operativo y procesos de validación institucional.
- **Medida a implementar:** Realización de reuniones periódicas con los accionistas, documentación de decisiones estratégicas y operación mediante manuales de procedimiento y matrices de aprobación que involucren al equipo técnico en la toma de decisiones sustantivas del proyecto.

#### **Riesgo de Reputación**

- **Descripción:** La confianza de los inversionistas en el emisor y el proyecto es fundamental para la estabilidad de la emisión. Cualquier afectación reputacional por mala gestión, conflictos con contrapartes o falta de cumplimiento contractual puede tener un impacto directo en la percepción del valor del token y en su negociación futura.
- **Mitigación:** Transparencia operativa y financiera, cumplimiento riguroso del marco regulatorio y comunicación efectiva con todos los stakeholders.
- **Medida a implementar:** Implementación de una política de cumplimiento institucional, reportes periódicos de desempeño, y canales formales de atención a inversionistas y aliados estratégicos.

#### **Riesgo de Administración**

- **Descripción:** Dado que el éxito del proyecto depende de la capacidad del emisor para gestionar activamente la valorización y disposición del banco de tierras, cualquier falencia en la administración técnica, legal o comercial podría afectar el cronograma de monetización de los activos y el rendimiento proyectado.
- **Mitigación:** Conformación de un equipo operativo con experiencia en gestión inmobiliaria, estructuración fiduciaria y administración de portafolios de activos reales.
- **Medida a implementar:** Contratación de personal especializado en desarrollo inmobiliario, estructuración de transacciones y análisis financiero; implementación de procesos de control interno y gestión de relaciones con contrapartes clave (aliados de desarrollo, compradores, fideicomisos, etc.).

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

- **Descripción:** La falta de cumplimiento con los marcos legales o regulatorios aplicables al manejo de activos inmobiliarios, emisiones digitales o estructuración fiduciaria puede dar lugar a sanciones o invalidaciones contractuales que comprometan la viabilidad del proyecto.
- **Mitigación:** Asesoría legal permanente y revisión periódica de la adecuación normativa del proyecto.
- **Medida a implementar:** Contratación de asesores legales especializados en derecho inmobiliario, societario y de activos digitales; elaboración de opiniones legales y actualización periódica de los contratos y políticas conforme a la evolución normativa.

#### Riesgo de Pérdida de Talento Clave

- **Descripción:** El equipo técnico y administrativo cumple un rol crítico en la ejecución de la estrategia del Portafolio. La salida de personal con conocimientos clave sobre los activos, el modelo financiero o las operaciones de inversión puede generar retrasos o pérdidas de eficiencia.
- **Mitigación:** Desarrollo de estructura operativa estable y planes de continuidad de funciones críticas.
- **Medida a implementar:** Establecimiento de planes de retención e incentivos para el equipo clave, protocolos de sucesión para posiciones operativas y documentación continua de procesos y decisiones estratégicas.

#### Riesgo de Fraude Interno

- **Descripción:** Como en toda operación financiera, existe el riesgo de actos deshonestos o fraudulencias por parte de empleados o representantes que afecten los recursos del Portafolio o la veracidad de la información entregada a los inversionistas.
- **Mitigación:** Controles internos robustos, separación de funciones críticas y auditorías externas.
- **Medida a implementar:** Aplicación de procesos de doble validación en pagos, contratación de auditoría externa independiente y controles financieros periódicos sobre ingresos, egresos y asignación de flujos.

#### Riesgo de Dependencia Tecnológica

- **Descripción:** Aunque el modelo de negocio no depende de una infraestructura tecnológica compleja, la emisión está soportada en blockchain y plataformas digitales de administración, por lo que eventuales fallas técnicas podrían dificultar la trazabilidad de los flujos o la interacción con inversionistas.
- **Mitigación:** Adopción de proveedores tecnológicos certificados, respaldo de datos y soporte técnico continuo.
- **Medida a implementar:** Implementación de soluciones con respaldo en la nube, auditorías de ciberseguridad, actualización permanente del software y



planes de contingencia para asegurar continuidad operativa.

## 28.2 – Riesgos Asociados a la Oferta de Activos Digitales

### Riesgo de Regulación

- **Descripción:** Cambios en la legislación aplicable a los activos digitales, ya sea a nivel nacional o internacional, podrían afectar las condiciones bajo las cuales se estructuran, comercializan o transfieren los tokens \$CEDRO1. En un entorno regulatorio en evolución, nuevas exigencias podrían modificar aspectos fiscales, operativos o de información del emisor.
- **Mitigación:** Monitoreo constante del entorno regulatorio y adecuación operativa proactiva.
- **Medida a implementar:** INVERSIONES EL CEDRO cuenta con asesoría legal especializada en activos digitales y normativa financiera salvadoreña. Estos asesores evalúan permanentemente los cambios regulatorios para ajustar la operación y documentación del instrumento conforme a lo exigido por la Comisión Nacional de Activos Digitales y otras autoridades competentes.

### Riesgo de Aceptación del Mercado

- **Descripción:** La naturaleza innovadora del instrumento digital puede generar escepticismo o baja familiaridad entre ciertos perfiles de inversionistas tradicionales, limitando la colocación o posterior negociación de los tokens.
- **Mitigación:** Educación financiera proactiva y alineación del diseño del token con criterios de inversión tradicionales.
- **Medida a implementar:** El emisor ha realizado pruebas de percepción de mercado con grupos de inversores locales e internacionales para adaptar el diseño de la emisión a sus expectativas.

### Riesgo de Seguridad

- **Descripción:** Cualquier vulnerabilidad en la infraestructura digital utilizada para emitir, almacenar o transferir los tokens podría ser explotada por agentes maliciosos, generando pérdidas o afectaciones reputacionales.
- **Mitigación:** Infraestructura tecnológica certificada y auditorías de seguridad.
- **Medida a implementar:** La emisión se realiza a través de Fintech Americas, S.A. DE C.V., plataforma con medidas avanzadas de ciberseguridad, autenticación multifactorial y trazabilidad completa. Además, se llevan a cabo auditorías externas periódicas sobre los sistemas de custodia y emisión.

### Riesgo de Liquidez

- **Descripción:** Durante el período inicial de la emisión, los tokens \$CEDRO1 estarán sujetos a restricciones de redención o transferencia, lo cual podría limitar temporalmente su liquidez en mercado secundario.



- **Mitigación:** Diseño de ventanas de liquidez programadas y desarrollo de mercado secundario.
- **Medida a implementar:** Finalizado el período mínimo de inmovilización (2 años), los tokens podrán negociarse libremente en el mercado secundario habilitado por Fintech Americas. Adicionalmente, se prevé el diseño de estrategias de “market making” que garanticen un nivel mínimo de liquidez para inversionistas interesados en desinvertir antes del vencimiento total de la emisión.

#### **Riesgo de Valoración**

- **Descripción:** La valoración del token puede verse afectada por la evolución de los flujos generados por los activos inmobiliarios o por percepciones de riesgo general del mercado.
- **Mitigación:** Comunicación financiera activa y reportes periódicos de desempeño.
- **Medida a implementar:** El emisor publicará informes financieros trimestrales que incluirán: avances en la monetización del banco de tierras, estimaciones actualizadas de flujo, y valor razonable del portafolio, certificados por el auditor externo. Esto permitirá a los inversionistas contar con referencias claras para estimar el valor real del token.

#### **Riesgo de Adopción Tecnológica**

- **Descripción:** Parte del público objetivo podría tener un conocimiento limitado sobre tecnología blockchain o el uso de wallets digitales.
- **Mitigación:** Facilitar el acceso tecnológico con plataformas intuitivas y acompañamiento personalizado.
- **Medida a implementar:** Desarrollo de materiales audiovisuales, manuales y asistencia directa para inversionistas, orientados a simplificar el uso de la tecnología involucrada. Además, el onboarding digital ha sido diseñado para requerir habilidades mínimas de uso de plataformas.

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

- **Descripción:** La operatividad de la emisión y la administración de los tokens depende de plataformas tecnológicas de terceros. Un fallo en estas plataformas podría afectar la operatividad del instrumento.
- **Mitigación:** Elección de plataformas con respaldo institucional y continuidad operativa garantizada.
- **Medida a implementar:** El emisor trabaja exclusivamente con proveedores autorizados y supervisados, y mantiene cláusulas contractuales que contemplan planes de continuidad, respaldo de información y migración de servicios en caso de interrupción.



### Riesgo de Transparencia

- **Descripción:** La falta de información clara y actualizada sobre el desempeño del Portafolio o del activo subyacente puede afectar la confianza de los inversionistas.
- **Mitigación:** Generación de reportes estructurados, auditables y accesibles.
- **Medida a implementar:** Publicación trimestral de estados financieros del Portafolio, informes operativos sobre la evolución del banco de tierras, y cumplimiento de las obligaciones de divulgación ante el regulador. Todo reporte será certificado por un auditor externo y estará disponible para todos los inversionistas registrados.

### Riesgo de Fluctuación de Precios

- **Descripción:** En mercados secundarios, el valor de los tokens puede experimentar oscilaciones significativas si existe poca profundidad de mercado o eventos que afecten la percepción de riesgo.
- **Mitigación:** Estructura de respaldo sólida y estabilidad de flujos subyacentes.
- **Medida a implementar:** Se enfatizará en la comunicación con el mercado el carácter patrimonial del token y la estabilidad de los flujos inmobiliarios como soporte para su valoración. Asimismo, se establecerán prácticas de market making para contener picos de volatilidad.

### Riesgo de Cumplimiento Legal

- **Descripción:** El incumplimiento de alguna disposición legal o contractual durante la oferta o gestión del instrumento puede acarrear sanciones o invalidaciones.
- **Mitigación:** Cumplimiento normativo preventivo y documentación integral.
- **Medida a implementar:** Todo el proceso de emisión ha sido revisado por asesores legales especializados y validado por el Certificador autorizado. Se mantiene una supervisión legal continua durante la vigencia de la emisión.

### Riesgo de Fallos Técnicos

- **Descripción:** Problemas técnicos en la emisión, distribución o gestión de los tokens podrían afectar la disponibilidad, transferibilidad o registro de propiedad.
- **Mitigación:** Infraestructura resiliente y protocolos de contingencia.
- **Medida a implementar:** Realización de pruebas de estrés técnico antes de la emisión, y disponibilidad de sistemas de recuperación de datos en servidores externos. La emisión cuenta con respaldo completo en blockchain para garantizar la inmutabilidad y continuidad del registro de propiedad.

### Riesgo de Percepción Negativa

- **Descripción:** La asociación de activos digitales con proyectos especulativos



- o mal gestionados puede generar reticencia entre algunos inversionistas.
- **Mitigación:** Posicionamiento claro como instrumento respaldado por activos reales con fundamentos financieros.
- **Medida a implementar:** Campañas de comunicación institucional centradas en destacar el respaldo inmobiliario, la transparencia operativa y la estructura regulada del token \$CEDRO1 como un vehículo innovador, pero con fundamentos tangibles y riesgos identificables.

## 28.3 – Riesgos Asociados a los Activos Digitales

### Riesgo de Volatilidad

- **Descripción:** Si bien los tokens \$CEDRO1 están respaldados por flujos reales y activos inmobiliarios identificados, el valor de mercado del token en plataformas secundarias puede experimentar fluctuaciones, especialmente en etapas tempranas de negociación, ante cambios en la percepción de riesgo o eventos externos.
- **Mitigación:** Estructura financiera basada en flujos previsibles y activos con valorización objetiva.
- **Medida a implementar:** Se utiliza una arquitectura contractual que otorga prioridad en la distribución de flujos a los tenedores de tokens, vinculando su retorno a ingresos efectivamente generados por la comercialización del banco de tierras y su reinversión. Esta conexión reduce la dependencia de expectativas especulativas y promueve una valoración basada en fundamentos reales.

### Riesgo de Seguridad

- **Descripción:** Como activo digital, \$CEDRO1 podría estar expuesto a riesgos tecnológicos, como accesos no autorizados, hackeos, alteraciones de registros o pérdida de integridad del sistema de emisión y administración.
- **Mitigación:** Infraestructura tecnológica robusta y verificada.
- **Medida a implementar:** El token será emitido a través de Fintech Americas, S.A. de C.V., una plataforma que opera bajo rigurosos estándares de ciberseguridad, incluyendo encriptación de extremo a extremo, verificación multifactorial y mecanismos de protección contra ataques cibernéticos. Asimismo, se llevarán a cabo auditorías tecnológicas periódicas por parte de firmas externas independientes, con el fin de garantizar la integridad y robustez de la infraestructura tecnológica. En caso de apropiación indebida de tokens por parte de terceros distintos a sus legítimos propietarios, se procederá con la quema (“burning”) de los tokens comprometidos y la posterior emisión (“minting”) de nuevos tokens para su reemplazo, salvaguardando así los derechos económicos de los tenedores legítimos.

### Riesgo de Fraude



- **Descripción:** Existe la posibilidad de fraudes durante el proceso de emisión, suscripción o transferencia de los tokens, o bien en la gestión asociada a los ingresos del portafolio.
- **Mitigación:** Protocolos estrictos de verificación de identidad y cumplimiento.
- **Medida a implementar:** Aplicación obligatoria de procesos KYC (Conoce a tu Cliente) y AML (Prevención de Lavado de Dinero) sobre todos los participantes, además de controles antifraude en la custodia, emisión y operaciones asociadas a los tokens, conforme a la normativa aplicable por la Comisión Nacional de Activos Digitales.

#### Riesgo de Liquidez

- **Descripción:** Dado el carácter novedoso del instrumento y la inmovilización inicial durante el plazo mínimo de la emisión (2 años), puede haber momentos donde el token no cuente con una liquidez activa inmediata.
- **Mitigación:** Planificación de mecanismos de negociación post-inmovilización.
- **Medida a implementar:** Una vez superado el período de inmovilización, los tokens serán listados en la plataforma de Fintech Americas para facilitar su intercambio en mercado secundario. El emisor se reserva la opción de actuar como contraparte de recompra bajo ciertas condiciones, lo que mejora la liquidez potencial del instrumento.

#### Riesgo de Pérdida de Claves Privadas

- **Descripción:** La pérdida de las claves privadas vinculadas a la wallet que custodia los tokens podría implicar la pérdida irreversible de los activos digitales por parte del titular.
- **Mitigación:** Educación e infraestructura de custodia segura.
- **Medida a implementar:** Se promueve el uso de servicios de custodia regulados (PSADs) que ofrecen recuperación de acceso, respaldo en la nube y medidas de doble autenticación. Además, se entregarán guías formativas para inversionistas sobre prácticas seguras de gestión de claves.

#### Riesgo de Regulación

- **Descripción:** Cualquier modificación en el marco legal o regulatorio aplicable a los activos digitales podría modificar las condiciones operativas, fiscales o de custodia de los tokens.
- **Mitigación:** Cumplimiento normativo proactivo y constante.
- **Medida a implementar:** INVERSIONES EL CEDRO cuenta con asesoría legal especializada que monitorea y adapta la estructura de la emisión a cualquier cambio en la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD) o normativa conexas, incluyendo guías emitidas por la Comisión Nacional de Activos Digitales.

#### Riesgo de Adopción



- **Descripción:** La adopción de activos digitales aún está en fases tempranas en algunos segmentos del mercado, lo que puede limitar el número de potenciales participantes o generar barreras de entrada.
- **Mitigación:** Enfoque educativo y orientación a inversionistas sofisticados.
- **Medida a implementar:** El emisor ha desarrollado contenidos explicativos, materiales de onboarding y asistencia personalizada para inversionistas que deseen participar en la emisión, reduciendo las barreras tecnológicas y operativas asociadas al uso de activos digitales.

#### **Riesgo de Percepción Negativa**

- **Descripción:** Una percepción negativa generalizada sobre los activos digitales —aunque no aplique al caso específico de \$CEDRO1— podría reducir la disposición de ciertos inversionistas a participar o mantener exposición.
- **Mitigación:** Transparencia y posicionamiento como activo respaldado por bienes reales.
- **Medida a implementar:** Las campañas de comunicación institucional y relaciones públicas se centran en diferenciar el token \$CEDRO1 como un instrumento financiero basado en flujos inmobiliarios verificables, y no en dinámicas especulativas o criptoactivos sin respaldo.

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

- **Descripción:** La gestión tecnológica del token depende de terceros proveedores (plataformas, custodios, operadores de infraestructura), lo que podría introducir vulnerabilidades si alguno falla en su operación.
- **Mitigación:** Evaluación rigurosa y diversificación de proveedores.
- **Medida a implementar:** INVERSIONES EL CEDRO trabaja con PSADs autorizados y validados por la autoridad reguladora. Además, mantiene convenios de respaldo tecnológico y planes de continuidad operativa para mitigar cualquier interrupción inesperada.

#### **Riesgo de Manipulación del Mercado**

- **Descripción:** En ausencia de supervisión o mecanismos adecuados, podrían ocurrir intentos de manipulación de precios o concentración de poder de negociación en el mercado secundario.
- **Mitigación:** Supervisión del comportamiento de mercado y políticas antifraude.
- **Medida a implementar:** Se establecerán sistemas de monitoreo del comportamiento de precios, límites de concentración y colaboración activa con Fintech Americas y la autoridad reguladora para detectar patrones anómalos y prevenir prácticas desleales.

## 28.4 – Riesgos Asociados al Activo Subyacente

### Riesgo de Atrasos en la Comercialización de Terrenos

- **Descripción:** Existe el riesgo de que los procesos de venta, desarrollo o monetización de los terrenos se vean retrasados por factores externos como falta de demanda, cambios en normativas urbanísticas, o procesos legales o registrales más lentos de lo previsto.
- **Mitigación:** Estrategia de monetización flexible y acceso a compradores estratégicos.
- **Medida a implementar:** Es importante destacar que el emisor se encuentra activamente en conversaciones para la venta de los inmuebles anteriormente descritos. Si bien no existen garantía alguna de la ejecución de dichas negociaciones, se ha identificado una red de posibles compradores institucionales y alianzas para desarrollo que permiten adaptar la estrategia de monetización a diferentes escenarios de mercado.

### Riesgo de No Concretar Proyectos de Desarrollo o Alianzas

- **Descripción:** Algunas operaciones del banco de tierras pueden contemplar esquemas de aporte a fideicomisos o alianzas para desarrollo inmobiliario. La falta de concreción de estos acuerdos podría ralentizar los flujos o modificar la proyección financiera del portafolio.
- **Mitigación:** Diversificación en las estrategias de salida del activo.
- **Medida a implementar:** El Emisor ejecutará en paralelo modelos de venta directa, desarrollo por etapas y alianzas con actores privados o institucionales, de modo que ningún terreno esté sujeto exclusivamente a una única estrategia de salida.

### Riesgo de Depreciación o Estancamiento de Valor de los Terrenos

- **Descripción:** Factores como cambios en la planificación territorial, aumento en oferta de suelo, presión regulatoria o eventos económicos pueden afectar negativamente la valorización proyectada de los terrenos.
- **Mitigación:** Selección estratégica de predios con vocación urbana y bajo riesgo normativo.
- **Medida a implementar:** La composición del banco de tierras privilegia activos con acceso a servicios, ubicaciones en expansión urbana y vocación comercial. Se hará seguimiento semestral de condiciones de mercado, incluyendo comparables, para ajustar proyecciones y decisiones de venta.

### Riesgo de Desviaciones en los Flujos Proyectados

- **Descripción:** Los ingresos generados pueden diferir respecto a lo proyectado debido a demoras, precios de venta menores o costos mayores en la operación.
- **Mitigación:** Modelos financieros ajustables con escenarios conservadores y



actualización periódica.

- **Medida a implementar:** El administrador de la emisión actualizará trimestralmente el Valor Razonable del token y las proyecciones de flujos, con base en reportes auditados y datos reales proporcionados por el Emisor.

#### **Riesgo Jurídico sobre la Titularidad o Restricciones de Uso del Suelo**

- **Descripción:** Aunque los terrenos están inscritos a nombre del Emisor, podrían presentarse restricciones legales, servidumbres, disputas colindantes o requerimientos adicionales que limiten su disponibilidad para venta o desarrollo.
- **Mitigación:** Due diligence legal exhaustivo y seguimiento registral.
- **Medida a implementar:** Cada terreno será objeto de verificación legal previa a su incorporación al portafolio. Se mantendrá un monitoreo actualizado de su estatus registral y urbanístico, incluyendo revisiones por asesores legales externos.

#### **Riesgo de Concentración Geográfica**

- **Descripción:** Si bien los terrenos se encuentran en ubicaciones estratégicas, una concentración excesiva en una sola zona puede exponer al portafolio a riesgos de regulación local, cambios de planificación urbana o eventos naturales.
- **Mitigación:** Diversificación progresiva del portafolio inmobiliario.
- **Medida a implementar:** El Emisor procurará integrar nuevas oportunidades de adquisición en diferentes regiones del país, conforme se generen flujos por ventas previas, para reducir la exposición geográfica del portafolio.

#### **Riesgo de Ineficiencia en la Reinversión de Flujos**

- **Descripción:** Los fondos obtenidos por la venta de terrenos están destinados a ser reinvertidos en instrumentos financieros e inmuebles de renta. Una ejecución ineficiente o decisiones de inversión inadecuadas podrían reducir el retorno agregado del Portafolio.
- **Mitigación:** Aplicación de la Política de Inversión definida y control operativo.
- **Medida a implementar:** La reinversión de los flujos será ejecutada conforme a la Política de Inversión aprobada, bajo monitoreo del administrador de la emisión, y sujeta a validación técnica y legal previa para cada activo o instrumento financiero incorporado.

#### **Riesgo de Interrupciones Operativas por Factores Externos**

- **Descripción:** Eventos como conflictos sociales, desastres naturales, bloqueos normativos o suspensiones administrativas podrían afectar temporal o permanentemente el valor o comercialización de alguno de los terrenos.
- **Mitigación:** Mecanismos contractuales de sustitución y planes de



contingencia.

- **Medida a implementar:** En caso de impacto significativo en un activo, el Emisor podrá sustituirlo por otro terreno o reinvertir el valor en instrumentos permitidos, previa autorización del administrador de la emisión y dentro de los parámetros del DIR.

#### **Riesgo de Costos Operativos Superiores a lo Estimado**

- **Descripción:** La gestión del portafolio inmobiliario y la operación del Portafolio pueden implicar costos mayores a los presupuestados, afectando la rentabilidad neta distribuible.
- **Mitigación:** Control estricto de costos y estructura de comisiones fija.
- **Medida a implementar:** El Emisor opera bajo una estructura predefinida de comisiones fijas anuales por operación y administración, lo cual permite prever y limitar el impacto de variaciones operativas sobre los flujos netos disponibles para los tenedores de tokens.

#### **Riesgo de Mercado sobre el Portafolio de Inversiones**

- **Descripción:** Los instrumentos financieros adquiridos como parte del Portafolio están sujetos a fluctuaciones en su valor de mercado debido a condiciones macroeconómicas, tasas de interés, inflación, percepción de riesgo país o movimientos propios del emisor del instrumento. Estas variaciones pueden afectar el rendimiento esperado y el NAV del Portafolio.
- **Mitigación:** Parámetros de inversión definidos en la Política de Inversión y diversificación sectorial y de emisores.
- **Medida a implementar:** Toda adquisición de instrumentos financieros estará sujeta a validación técnica por la División de Inversiones y Proyectos y por los dos subcomités que conforman el Comité General de Supervisión y Control del Portafolio. Se establecerán límites de exposición por tipo de instrumento, sector y calificación crediticia. Se realizará valoración periódica conforme a metodología de valor razonable.

#### **Riesgo de Liquidez del Portafolio Financiero**

- **Descripción:** Algunos instrumentos del Portafolio podrían no contar con mercado secundario o tener baja rotación, lo que limitaría su conversión en efectivo en momentos estratégicos. Esta iliquidez podría dificultar la distribución oportuna de rendimientos.
- **Mitigación:** Enfoque en instrumentos con alta liquidez y asignación prudente a activos menos líquidos.
- **Medida a implementar:** Se realizará monitoreo trimestral de rotación y se definirán ventanas de liquidez mínima para cada clase de activo.

#### **Riesgo de Contraparte en Operaciones Financieras**

- **Descripción:** Existe la posibilidad de incumplimiento por parte de los emisores de títulos valores o instrumentos financieros utilizados, lo que podría generar pérdida de capital o ingresos para el Portafolio.
- **Mitigación:** Inversión limitada a emisores y entidades con trayectoria comprobada, registro autorizado y , en caso aplique, calificación crediticia mínima.
- **Medida a implementar:** El subcomité de Cumplimiento verificará la habilitación legal de cada contraparte. Adicionalmente, el emisor deberá de realizar análisis financieros y técnicos sobre la viabilidad de las inversiones a realizarse, y la capacidad financiera de la contraparte.

#### **Riesgo de Desviación en la Implementación de la Política de Inversión**

- **Descripción:** La ejecución del Portafolio de inversión podría desviarse de los parámetros establecidos en la Política de Inversión, ya sea por error operativo, decisiones no alineadas o cambios no aprobados en las asignaciones.
- **Mitigación:** Supervisión del Comité General de Supervisión y Control del Portafolio y controles internos de la División de Inversiones y Proyectos.
- **Medida a implementar:** Se implementará un sistema de seguimiento y reporte por parte del Comité General de Supervisión y Control del Portafolio, con revisión trimestral del cumplimiento de los límites, composición y evolución del Portafolio. Las desviaciones deberán ser justificadas y autorizadas conforme al procedimiento interno del Emisor.

#### **Riesgo de Falta de Transparencia en la Información del Portafolio**

- **Descripción:** La ausencia de información clara, oportuna y verificable sobre el estado del Portafolio puede afectar la confianza de los inversionistas y dificultar la evaluación de su desempeño.
- **Mitigación:** Canal de comunicación exclusivo con inversionistas y auditoría externa.
- **Medida a implementar:** Se activará un canal digital de reporte entre el Comité General y los tokenholders. Además, el Auditor Externo validará trimestralmente los saldos, rendimientos y consistencia contable del Portafolio, conforme al modelo de distribución establecido.

## **28.5 – Riesgos Asociados a la Tecnología Utilizada**

#### **Riesgo Tecnológico y de Seguridad**

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

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

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

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

#### **Riesgo de Vulnerabilidades en Contratos Inteligentes**

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

#### **Riesgo de Ataques a Claves Privadas**

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

#### **Riesgo de Centralización en Componentes Críticos**

- **Descripción:** Algunos procesos, como la validación inicial de transacciones, podrían tener un punto único de fallo que afecte la operación.
- **Mitigación:** Implementar contratos auxiliares on-chain para auditar y validar los eventos críticos de manera descentralizada.
- **Medida a implementar:** Integrar contratos auxiliares en la arquitectura tecnológica para reforzar la transparencia y reducir la dependencia de sistemas centralizados.

#### **Riesgo de Fallas en la Infraestructura de Nube**

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

#### **Riesgo de Integridad de Datos en Base de Datos Interna**

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

#### **Riesgo de Interoperabilidad**

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

#### **Riesgo de Cumplimiento Normativo**

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

#### **Riesgo de Monitoreo y Fraudes**

- **Descripción:** Las transacciones no supervisadas podrían permitir



actividades fraudulentas o no autorizadas.

- **Mitigación:** Implementar herramientas como Chainalysis para monitorear todas las transacciones en la blockchain.
- **Medida a implementar:** Configurar alertas automáticas para detectar transacciones sospechosas y realizar revisiones regulares del historial de transacciones.

## 29. Resolución de Disputas

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

Los Tokens \$CEDRO1 se rigen y se interpretarán de acuerdo con las Leyes de El Salvador, y específicamente la Ley de Emisión de Activos Digitales y los reglamentos correspondientes.

Todas las controversias, disputas o reclamaciones que surjan de o con relación a la emisión del token \$CEDRO1, incluyendo aquellas relacionadas con su interpretación, ejecución, validez o terminación, serán resueltas mediante arbitraje, de acuerdo con las normas y procedimientos establecidos por el Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador.

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

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

## 30. Tratamiento de Datos Personales

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

El tratamiento de estos datos se realiza en estricta conformidad con la Política de Privacidad, la cual detalla los procedimientos y finalidades específicas del uso de la información personal. La Política de Privacidad está disponible para consulta en el sitio web del Emisor (<https://www.monetae.io/privacy-policy>). garantizando la transparencia y el cumplimiento de las normativas vigentes en materia de protección de datos personales.

Los titulares de los datos tendrán garantizados sus derechos de acceso,



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

## 31. Régimen Tributario

### **Régimen Tributario**

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

De acuerdo con el artículo 36 de la Ley de Emisión de Activos Digitales, la emisión \$CEDRO1 se beneficia de importantes beneficios fiscales que mejoran el atractivo de nuestra ofertas de activos digitales. Estos beneficios incluyen:

### **Exenciones fiscales**

Para los efectos establecidos en la Ley de Emisión de Activos Digitales, los emisores de activos digitales, los proveedores de servicios de activos digitales debidamente registrados, los certificadores, y los adquirentes de activos digitales, así como las ofertas públicas de activos digitales, gozarán de beneficios fiscales; por lo que, en caso de aprobarse la emisión pública de Tokens, se entenderá que tanto el valor nominal como cualquier rendimiento o ingreso derivado de los activos digitales de la presente emisión – o bien la actividad relacionada con los activos digitales \$CEDRO1 – están exentos de todo tipo de impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones. Esto incluye exenciones del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y Prestación de Servicios, Impuesto sobre la renta y de los Impuestos Municipales, así como de todas las demás formas de impuestos, independientemente de su naturaleza. Además, las ganancias de capital o los ingresos ordinarios procedentes de la venta o transferencia de activos digitales, incluida la condonación de deudas, también están exentos de impuestos.

La actividad relacionada con el token \$CEDRO1 consiste en la explotación, desarrollo, comercialización y enajenación del banco de tierras, así como en la gestión financiera del portafolio de inversión asociado. De esta actividad derivan los ingresos, flujos y rentas que conforman la base económica del instrumento, los cuales se encuentran directamente vinculados a su estructura financiera. Dado que el rendimiento económico del token \$CEDRO1 proviene directamente de esta actividad, dichos ingresos se acogen a los beneficios establecidos en el artículo 36, literal c, de la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD),



### **Beneficios fiscales generales**

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

### **Descargo de responsabilidad sobre asesoramiento fiscal**

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

## **32. Descargo de Responsabilidad**

- Este Documento de Información Relevante (DIR), tal como es publicado por el Emisor, se proporciona únicamente con fines informativos y no constituye una oferta ni una solicitud para la compra o venta de activos digitales o productos de inversión relacionados ("Productos de Inversión"). No debe interpretarse como asesoramiento de inversión, legal, contable o fiscal, ni como una indicación de que algún Producto de Inversión sea adecuado o apropiado para sus objetivos de inversión, situación financiera o necesidades específicas. Tampoco representa una recomendación personalizada. Este Documento no pretende identificar o destacar todos los riesgos o factores importantes que puedan estar asociados con los Productos de Inversión. Si tiene dudas sobre cualquier información relacionada con un Producto de Inversión, se recomienda que consulte a sus propios asesores financieros, legales y/o fiscales.
- Cualquier suposición, dato, proyección, pronóstico o estimación presentado son declaraciones a futuro basadas en la información proporcionada al Emisor o disponible públicamente. Estas reflejan estimaciones subjetivas y suposiciones sobre eventos futuros. Por lo tanto, no se puede garantizar que los resultados proyectados o previstos se materialicen. Los resultados reales pueden diferir de estas proyecciones y tales diferencias podrían ser significativas. El rendimiento pasado no garantiza el rendimiento futuro. Se considera que la información contenida en este Documento de Información Relevante es fiable; sin embargo, se proporciona en el estado en que se

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

### 33. Canales de Comunicación

Para cualquier duda, consulta, información adicional o cualquier notificación sobre el presente Documento de Información Relevante se señala como canal de comunicación la dirección de correo electrónico [info@inversionescedro.com](mailto:info@inversionescedro.com) ; así como el número de teléfono +503 2264-3363, y la siguiente dirección Paseo General Escalón, Centro Comercial Villas Españolas, Local 15 C, Colonia Escalón, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, republica de El Salvador.

### 34. Anexos

- Anexo 1 – Declaración Jurada.
- Anexo 2 – Informe del Certificador.
- Anexo 3 – Documentación Representante Legal.
- Anexo 4 – Contrato de Tokenización y de Gestión de Inversión.
- Anexo 5 – Contrato de Certificación Inicial y Seguimiento de la Certificación.
- Anexo 6 – Contrato de Asesor Legal.
- Anexo 7 – Contrato de Auditoria.
- Anexo 8 – Política de Contratación en Procesos de Emisión de Activos Digitales.
- Anexo 9 – Estados Financieros.
- Anexo 10 – Información de Inmuebles Asociados a la Emisión.
- Anexo 11 – Cesión de Derechos Económicos.
- Anexo 12 – Términos y Condiciones de la Emisión.
- Anexo 13 – Políticas para la Prevención de Lavado de Dinero, Activos, Financiación al terrorismo y Financiación a la proliferación de armas PSAD.
- Anexo 14 – Política de Conflicto de Interés.
- Anexo 15 – Cuenta de Banco del Emisor.
- Anexo 16 – Políticas de Custodia Fintech Américas.
- Anexo 17 – Políticas del PSAD.
- Anexo 18 – Conformación del Comité General de Supervisión y Control del Portafolio y Experiencia de sus Miembros.