



## **EMISIÓN DE TOKENS**

**Julio 2025**

**Etiqueta de cotización: AVTUD**

Desarrollos AVITAT S. A. de C. V.

Edificio Centro de Negocios Kinética, nivel 7, Santa Tecla, La Libertad  
Este, La Libertad

## Tabla de contenido

1.	CARTA DE PRESENTACIÓN DEL EMISOR.....	3
2.	RESUMEN.....	5
3.	GLOSARIO.....	37
4.	DECLARACIÓN JURADA.....	39
5.	INFORME DEL CERTIFICADOR.....	40
6.	DESCRIPCIÓN DEL EMISOR.....	41
7.	CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA PÚBLICA.....	48
8.	DESTINO DE LOS FONDOS.....	88
9.	FLUJO DE TOKENS DENTRO DE LA PLATAFORMA DE COMERCIALIZACIÓN.....	94
10.	TECNOLOGÍA Y ESTÁNDARES SUBYACENTES.....	95
11.	IDENTIFICACIÓN Y GESTION DE RIESGOS ASOCIADOS A LA EMISIÓN.....	98
12.	RESOLUCIÓN DE DISPUTAS.....	115
13.	TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES.....	115
14.	RÉGIMEN TRIBUTARIO.....	116
15.	CANALES DE COMUNICACIÓN.....	118
16.	ANEXOS.....	118

## 1. CARTA DE PRESENTACIÓN DEL EMISOR

Estimados inversionistas,

Nos complace presentarles una oportunidad excepcional para participar en el desarrollo y comercialización del proyecto inmobiliario AVITAT UNIQUE & DUO, a través de nuestro innovador token digital: AVTUD.

Esta iniciativa representa un avance significativo en nuestra estrategia de financiamiento, ofreciendo una forma moderna, eficiente y transparente de involucrar a nuestros inversionistas en el éxito del proyecto.

### **¿Qué es AVTUD?**

AVTUD es un token digital diseñado para proporcionar a los inversionistas derechos económicos sobre los ingresos netos generados por la venta de apartamentos en AVITAT UNIQUE & DUO.

Este token ha sido creado con el objetivo de ofrecer una participación estructurada y transparente en los beneficios del proyecto, alineando los intereses de los inversionistas con el desempeño financiero del desarrollo inmobiliario.

### **Visión de AVITAT**

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

### **Aplicación estratégica de los fondos**

Los fondos captados mediante la emisión de AVTUD serán destinados a la recuperación de capital invertido en la adquisición del terreno, urbanización y desarrollo del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO, así como al fortalecimiento de las actividades de comercialización y posicionamiento de las unidades residenciales.

Esta estructura garantiza una utilización eficiente y estratégica de los recursos, permitiendo la consolidación del proyecto y habilitando la expansión hacia nuevos desarrollos inmobiliarios.

### **Enfoque comercial definido**

Desde su concepción, el proyecto cuenta con una estrategia de comercialización robusta, que combina herramientas digitales y canales tradicionales para alcanzar a públicos clave. El modelo de preventa, junto con campañas dirigidas a inversionistas, profesionales urbanos y familias modernas, permitirá una absorción eficiente del mercado y una valorización sostenible del proyecto.

### **Ventajas Clave del Token AVTUD:**

- **Participación en los Ingresos Netos:** Los inversionistas que adquieran tokens AVTUD tendrán derechos económicos derivados de una cesión de derechos sobre los flujos netos generados por la comercialización de las unidades residenciales del proyecto Avitat Unique & Duo. No obstante, dichos flujos están subordinados a los compromisos financieros prioritarios del Emisor,

incluyendo el cumplimiento de obligaciones bancarias y otros compromisos contractuales asumidos para el desarrollo del proyecto.

La existencia y magnitud de los beneficios económicos para los inversionistas dependerán exclusivamente de la generación efectiva de flujos netos disponibles, una vez cubiertos dichos compromisos. Por tanto, no existe obligación contractual de distribución de ingresos, y cualquier pago a los tenedores del token estará sujeto a la disponibilidad real de recursos remanentes en cada período.

- **Revisión Financiera Transparente:** El administrador de la emisión será responsable de validar los estados financieros del emisor para determinar la existencia de flujos disponibles para distribución. Posteriormente, se notificará al auditor externo para que tome en cuenta dicha información en su dictamen financiero, asegurando transparencia y cumplimiento.
- **Distribución Eficiente y Segura:** La distribución de beneficios, si los hubiere, se realizará de forma prorata a través de la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), garantizando transparencia y accesibilidad.
- **Acceso a Mercados Secundarios:** Se facilitará la negociación del token AVTUD en mercados secundarios regulados, seis meses después de la emisión, permitiendo mayor liquidez para los inversionistas.

#### **Un Nuevo Horizonte en la Inversión Inmobiliaria**

El token AVTUD no solo ofrece una oportunidad de inversión atractiva, sino que también sienta las bases para una nueva forma de participación en proyectos inmobiliarios, combinando la seguridad de los activos tangibles con la eficiencia de la tecnología blockchain.

Invitamos a nuestros inversionistas a considerar esta oferta y formar parte de esta innovadora iniciativa.

Para obtener más información sobre cómo adquirir el token AVTUD y participar en el proyecto AVITAT UNIQUE & DUO, por favor, contacten a nuestro equipo financiero para recibir toda la información necesaria.

Agradecemos su continuo apoyo y compromiso con Desarrollos Avitat, S.A. de C.V., y esperamos contar con su participación en esta prometedora oportunidad.



Atentamente,

José Miguel Marroquín Cueva

Director secretario – Representante Legal

Desarrollos Avitat, S.A. de C.V.

## 2. RESUMEN

AVITAT UNIQUE & DUO será un proyecto inmobiliario innovador que combinará exclusividad, modernidad y un enfoque estratégico en la oferta de viviendas de alto valor. Concebido para responder a la creciente demanda de propiedades en ubicaciones privilegiadas del Área Metropolitana de San Salvador, este desarrollo se proyecta como una oportunidad de inversión atractiva, respaldada por una infraestructura financiera moderna basada en activos digitales.

### Propósito del Proyecto

El proyecto tiene como objetivo:

1. Captar fondos mediante una emisión de tokens para la recuperación de capital invertido en la adquisición del terreno, desarrollo de infraestructura, urbanización y fortalecimiento de las actividades de comercialización del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO, permitiendo su consolidación y habilitando la expansión hacia nuevos desarrollos inmobiliarios.
2. Ofrecer una alternativa de inversión digital en activos inmobiliarios, a través de una emisión respaldada por los ingresos netos que se generarán por la venta futura de las unidades residenciales.
3. Aprovechar la tokenización como vehículo para optimizar la estructura de financiamiento del proyecto, facilitando el acceso a inversionistas nacionales e internacionales y habilitando la negociación de los tokens en mercados secundarios regulados.

### Características del Proyecto

- o **Segmentación:** Las torres estarán orientadas al segmento de viviendas premium, con diseño contemporáneo y un enfoque en sostenibilidad, dirigido a inversionistas, profesionales urbanos y familias que buscan amenidades modernas y alto retorno de valorización.
- o **Ubicación:** El proyecto se desarrollará en dos ubicaciones estratégicas dentro del municipio de San Salvador Centro, en zonas de alta demanda inmobiliaria con acceso a centros corporativos, vías principales y servicios esenciales.
- o **Infraestructura y Amenidades:** Se proyecta un diseño arquitectónico moderno, con áreas comunes exclusivas, acabados de alta calidad y una propuesta funcional adaptada a las nuevas exigencias del mercado residencial.
- o **Modelo de Comercialización:** Se implementará una estrategia integral basada en modelos de preventa, marketing digital segmentado y alianzas comerciales, con el objetivo de maximizar ingresos por unidad vendida y asegurar una absorción eficiente en el

mercado objetivo.

### **Emisión de Tokens AVTUD**

La emisión de tokens AVTUD es una oferta pública de ingresos, con un plazo de hasta 24 meses y un monto total de USD \$3,000,000. Los tokens representan derechos económicos sobre los ingresos netos derivados de la comercialización de las unidades del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO.

### **Características de la emisión**

1. **Monto total:** USD \$3 millones, con una colocación mínima de USD \$1,000,000 para la activación de la emisión.
2. **Garantía:** Cesión de derechos económicos sobre los flujos netos derivados de la comercialización de las unidades residenciales, subordinados a los compromisos financieros prioritarios del emisor, incluyendo obligaciones bancarias. La existencia y cuantía de los beneficios económicos dependerán exclusivamente de la generación efectiva de flujos netos, sin que exista una obligación contractual de distribución.
3. **Mercados:**
  - Mercado primario desde el inicio de la emisión.
  - Mercado secundario habilitado a partir de los seis meses, facilitado a través de Pulpo Fintech, S.A. de C.V..
4. **Tecnología blockchain:** Emisión basada en la red Polygon, utilizando los protocolos ERC-3643 y ONCHAINID para garantizar seguridad y transparencia.
5. **Gestión profesional:**
  - **Emisor:** Desarrollos Avitat, S.A. de C.V.
  - **Estructurador:** Pulpo Fintech, S.A. de C.V.
  - **Certificador:** Chilltex, S.A. de C.V.
  - **Asesor Legal:** Invertor, S.A. de C.V.

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

### **Ventajas para los Inversionistas**

- **Rentabilidad basada en ingresos netos:** Los tenedores de tokens participarán en la distribución de los ingresos netos generados por el proyecto, si los hubiere, de acuerdo con el desempeño financiero del mismo. La existencia, monto y distribución de dichos ingresos dependerán exclusivamente de la generación efectiva de flujos netos, sin que exista una obligación contractual de distribución.
- **Acceso a mercados secundarios:** Negociación de tokens habilitada seis meses después de la emisión.
- **Cumplimiento normativo:** Marco regulado bajo la Ley de Activos Digitales de El Salvador.
- **Flexibilidad de inversión:** Permite la entrada de inversionistas en diferentes momentos sin afectar derechos económicos.

### **Información Adicional**

- **Activos subyacentes:** Flujos netos derivados de la comercialización de las unidades residenciales.
- **Auditorías externas:** Una firma auditora independiente realizará la revisión de los estados financieros del emisor en los períodos establecidos, incorporando la información relativa a la administración de los fondos dentro de su dictamen financiero semestral o anual. La validación de los flujos disponibles para distribución será responsabilidad del administrador de la emisión, conforme a los términos establecidos.
- **Plataforma de acceso:** Documento de Información Relevante (DIR) disponible en los sitios oficiales del emisor y Pulpo Fintech, S.A. de C.V..

### **Conclusión**

AVITAT UNIQUE & DUO se proyecta como una propuesta innovadora de inversión inmobiliaria, basada en la tokenización de derechos económicos vinculados a los ingresos futuros por la venta de unidades residenciales. Esta estructura garantiza transparencia, eficiencia y trazabilidad mediante el uso de tecnología blockchain. La emisión de los tokens AVTUD permitirá a los inversionistas participar en un esquema moderno de financiamiento, alineado con las tendencias globales del sector y con el dinamismo del mercado inmobiliario en economías emergentes.

Esta oferta pública fue aprobada e inscrita en el Registro Público de la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) bajo el número AD-00021. El Documento de Información Relevante (DIR) fue elaborado en junio de 2025 y estará disponible para consulta en el sitio web de Desarrollos Avitat S.A. de C.V. (<https://proyectosdevida.com/>), y en la plataforma de Pulpo Fintech, S.A. de C.V.

Principales características de la emisión	
<b>Emisor</b>	Desarrollos Avitat, S.A de C.V
<b>Tipo de Oferta Pública de Activos Digitales</b>	Oferta pública de Ingresos.
<b>Tipo de Activo Digital</b>	Token de ingresos
<b>Denominación del Token</b>	AVTUD
<b>Etiqueta de cotización del Token</b>	AVTUD
<b>Importe total de la Emisión</b>	<p>La emisión tiene un importe total máximo de USD \$3,000,000.00 (TRES MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).</p> <p>El monto total de la emisión será de hasta USD \$3,000,000.00, con una colocación mínima inicial de USD \$1,000,000.00. Los fondos captados mediante esta emisión serán destinados a la recuperación de capital invertido en la adquisición del terreno, desarrollo de infraestructura y urbanización del proyecto AVITAT UNIQUE &amp; DUO, así como al fortalecimiento de las actividades de comercialización y posicionamiento de las unidades residenciales. Esta asignación contribuirá a consolidar el proyecto, garantizar</p>

su comercialización eficiente y fortalecer su posicionamiento estratégico en el mercado inmobiliario.

#### **Definición del Monto de la Emisión**

El monto total de la emisión, de hasta USD \$3,000,000.00, ha sido determinado estratégicamente con base en las proyecciones del desarrollo del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO. Este monto permitirá fortalecer la estructura comercial, recuperar el capital invertido en el desarrollo de infraestructura y urbanización, y consolidar la posición del proyecto en el mercado inmobiliario premium.

- **Consolidación del proyecto:** Los fondos permitirán fortalecer las actividades de comercialización, posicionamiento y finalización del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO, asegurando eficiencia operativa y altos estándares de calidad en las unidades residenciales.
- **Estrategia de comercialización:** Se implementarán campañas de preventa, marketing multicanal y alianzas comerciales orientadas a inversionistas, profesionales urbanos y familias, con el fin de acelerar la absorción del mercado y optimizar la valorización del proyecto.

Esta emisión está diseñada para alinear el financiamiento del proyecto con las condiciones actuales del mercado inmobiliario, brindando al emisor la flexibilidad necesaria para ejecutar la estrategia de comercialización de manera estructurada y sostenible.

#### **Resultado Final**

El monto total de la emisión de USD \$3,000,000.00 permitirá consolidar estratégicamente el posicionamiento y comercialización del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO,

	<p>alineando la recuperación de la inversión realizada con su propuesta de valor en el mercado inmobiliario premium.</p> <p>Este esquema flexible está diseñado para maximizar el potencial de valorización del proyecto, consolidándolo como una oportunidad atractiva para inversionistas interesados en participar en el crecimiento del sector inmobiliario en San Salvador.</p>
<b>Plazo de la emisión</b>	Hasta 24 meses (2 años)
<b>Precio nominal del token</b>	<p>USD \$1,000.00 (MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).</p> <p>Sin perjuicio de su valor nominal, el emisor podrá determinar, conforme a su discreción razonable y a las condiciones prevalecientes en el mercado, precios de colocación que difieran del valor nominal establecido, en aras de optimizar el proceso de comercialización y la estructura de la oferta.</p>
<b>Moneda de negociación</b>	<p>Dólares de los Estados Unidos de América. Adicionalmente, podrán utilizarse monedas estables vinculadas al USD, tales como USD Coin (USDC) y Tether (USDT), para facilitar la negociación y liquidación digital de los tokens, siempre que dichas transacciones se realicen a través de plataformas autorizadas por el Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD).</p>
<b>Cantidad de Tokens a emitir</b>	<p>Hasta 3,000 tokens, cada uno con un valor nominal de USD \$1,000.00 (MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), sujeto a las condiciones de colocación y estrategias de comercialización que adopte el emisor durante la vigencia de la oferta.</p>

<p><b>Unidad del token</b></p>	<p>Cada token AVTUD otorgará a su titular derechos económicos sobre los ingresos netos que, en su caso, se generen a partir de la futura comercialización de las unidades del proyecto AVITAT UNIQUE &amp; DUO. Estos derechos estarán subordinados al cumplimiento de los compromisos financieros prioritarios del emisor, incluyendo obligaciones bancarias y gastos operativos.</p> <p>Los inversionistas que adquieran tokens AVTUD podrán participar en la distribución de beneficios económicos, si los hubiere, en función del desempeño financiero del proyecto y de la generación efectiva de flujos netos disponibles, sin que exista obligación contractual de distribución.</p> <p>Además, la emisión está respaldada por un marco de transparencia, trazabilidad y seguridad tecnológica, mediante la utilización de tecnología blockchain para la gestión de los derechos económicos de los inversionistas.</p>
<p><b>Activos subyacentes</b></p>	<p>El activo subyacente estará constituido por los flujos futuros que se generen a partir de la venta de los apartamentos del proyecto AVITAT UNIQUE &amp; DUO. Estos flujos provendrán directamente de la comercialización de las unidades habitacionales, cuya demanda proyectada se basa en la ubicación estratégica del desarrollo, su diseño arquitectónico innovador y su posicionamiento en el segmento premium del mercado inmobiliario.</p>
<p><b>Garantías del token</b></p>	<p>Para fortalecer la seguridad operativa de la emisión, Desarrollos Avitat, S.A. de C.V. implementará un contrato de cesión de derechos económicos a favor del Administrador de la Emisión, quien actuará como representante común de los tenedores de tokens AVTUD durante toda la vigencia del instrumento. El administrador</p>

designado para esta función es el señor José Luis Barreto Escobar, Administrador Único de Pulpo Fintech, S.A. de C.V.

Este contrato establecerá que los flujos netos generados por la futura comercialización de los apartamentos del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO deberán ser aplicados, en primer lugar, al cumplimiento de las obligaciones financieras prioritarias del emisor, tales como gastos operativos y compromisos bancarios. Una vez atendidas dichas obligaciones, el remanente disponible podrá ser distribuido entre los tenedores de tokens, en proporción a su participación y conforme a los términos de la emisión.

Aunque el contrato no constituye una garantía real sobre activos específicos del proyecto, sí representa un compromiso contractual con prelación operativa, que refuerza la trazabilidad de los flujos y la protección de los derechos económicos de los inversionistas, alineado con el modelo financiero proyectado.

#### **Supuestos de incumplimiento**

El contrato podrá ser ejecutado por el Administrador de la Emisión en cualquiera de los siguientes supuestos:

1. Incumplimiento en la distribución de beneficios económicos, existiendo flujos netos disponibles según los estados financieros auditados.
2. Retención o desvío injustificado de fondos que debieron ser destinados a los tenedores de tokens.
3. Incumplimiento por parte del emisor de las obligaciones legales o contractuales derivadas de la presente emisión, que afecten el ejercicio de los derechos económicos de los tenedores.
4. Cualquier acción u omisión que impida el ejercicio efectivo de los derechos económicos establecidos a favor de los tenedores.

	<p><b>Procedimiento para la ejecución de la cesión</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. El Administrador de la Emisión notificará formalmente al emisor sobre el incumplimiento detectado, concediéndole un plazo de hasta diez (10) días hábiles para su subsanación.</li> <li>2. En caso de que el incumplimiento persista, el Administrador podrá ejecutar la cesión de derechos económicos, lo que le permitirá administrar directamente los flujos disponibles y proceder a su distribución proporcional entre los tenedores de tokens AVTUD.</li> <li>3. Esta ejecución se realizará exclusivamente a través de la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), administrada por Pulpo Fintech, S.A. de C.V., garantizando trazabilidad, cumplimiento normativo y seguridad operativa.</li> <li>4. Se notificará a la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) y a los inversionistas.</li> </ol> <p>Este mecanismo proporciona un nivel adicional de resguardo para los inversionistas, reforzando el compromiso de Desarrollos Avitat, S.A. de C.V. con la transparencia, la gobernanza financiera y el cumplimiento de sus obligaciones contractuales bajo la Ley de Emisión de Activos Digitales.</p>
<p><b>Montos Mínimos y Máximos de negociación</b></p>	<p>El monto mínimo de compra en la oferta principal de tokens AVTUD es de USD \$1,000.00 (MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), lo que corresponde a la adquisición de un token como mínimo.</p> <p>El monto total de la emisión está establecido en un máximo de USD \$3,000,000.00, mientras que el monto mínimo requerido para validar la vigencia de la emisión es de USD \$1,000,000.00.</p>

### **Mecanismo de Resguardo**

Durante el período inicial de colocación, todos los fondos aportados por los inversionistas permanecerán en custodia dentro de la infraestructura tecnológica de la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), Pulpo Fintech, S.A. de C.V., sin ser transferidos al emisor hasta que se haya alcanzado efectivamente el monto mínimo de colocación requerido para validar la emisión, equivalente a USD \$1,000,000.00.

Durante dicho período, los fondos se mantendrán registrados como capital retenido dentro del entorno digital de la plataforma de comercialización, bajo un esquema de custodia que garantiza su adecuada separación, trazabilidad y supervisión. Estos recursos no serán considerados ingresos del emisor ni se integrarán a sus cuentas operativas mientras no se alcance el umbral mínimo de validación.

Una vez alcanzado el monto mínimo requerido, el PSAD emitirá una validación formal del cumplimiento de dicha meta y procederá, conforme al cronograma establecido, a liberar los fondos al emisor para su ejecución programada, respetando el destino de fondos previsto en esta emisión.

### **Mecanismo de Reembolso**

Si no se logra alcanzar el monto mínimo de colocación de USD \$1,000,000.00 dentro del plazo de seis meses establecido desde la habilitación de la oferta, se activará un mecanismo de reembolso que garantizará a los inversionistas la recuperación del capital invertido. Este proceso será gestionado a través de la plataforma de comercialización utilizada para la emisión, asegurando transparencia y eficiencia en cada etapa.

El procedimiento de reembolso será el siguiente:

**1. Notificación del Emisor**

- o El emisor notificará formalmente al administrador de la emisión que el monto mínimo requerido no fue alcanzado. Esta notificación deberá realizarse dentro del plazo estipulado de seis meses desde la habilitación de la oferta.

**2. Notificación a los Tenedores de Tokens**

- o El administrador de la emisión, a través de la plataforma de comercialización, informará a los tenedores de tokens sobre el incumplimiento del monto mínimo de colocación. La notificación incluirá detalles del proceso de reembolso y el cronograma correspondiente.

**3. Transferencia de Fondos**

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

**4. Confirmación del Reembolso**

- o El Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) será responsable de confirmar tanto al emisor como al administrador de la emisión que el proceso de reembolso ha sido completado en su totalidad. Adicionalmente, los tenedores de tokens recibirán un

	<p>comprobante detallado a través de la plataforma, el cual incluirá los montos devueltos y las fechas correspondientes.</p> <p><b>5. Garantía de Transparencia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Todo el proceso de reembolso estará trazado en la plataforma blockchain utilizada para la emisión, proporcionando un registro inmutable que refuerza la confianza de los inversionistas. Además, se podrán emitir reportes de cumplimiento que certifiquen la finalización del proceso.</li> </ul> <p><b>Resultado Final</b></p> <p>El mecanismo de reembolso brinda seguridad a los inversionistas al establecer un proceso transparente y eficiente para la recuperación del capital en caso de que no se alcance la colocación mínima. Con este esquema, la emisión de AVTUD mantiene su alineación con las mejores prácticas del mercado, garantizando que los recursos captados sean administrados con claridad y trazabilidad.</p>
<p><b>Derechos del propietario del token</b></p>	<p>Los tenedores de AVTUD Tokens adquirirán, en su caso, derechos económicos sobre los ingresos netos que se generen por la futura comercialización de las unidades residenciales del proyecto AVITAT UNIQUE &amp; DUO, derivados de la adquisición de tokens con un valor nominal de USD \$1,000.00 (MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) por token.</p> <p>Esta emisión no contempla el pago de una tasa de interés fija. En su lugar, los ingresos netos disponibles, si llegaren a generarse, serán distribuidos proporcionalmente entre los tenedores de tokens, de acuerdo con el número de tokens adquiridos por cada inversionista.</p>

A efectos de esta emisión, los ingresos netos disponibles se entenderán como el total de los ingresos provenientes de la comercialización de las unidades, deducidos los costos directamente asociados a la construcción, comercialización, operación del proyecto, así como cualquier otra obligación financiera prioritaria del emisor, incluyendo gastos operativos y obligaciones bancarias.

La existencia, monto y periodicidad de dichos beneficios dependerán exclusivamente del desempeño financiero del proyecto y de la generación efectiva de flujos netos disponibles, sin que exista obligación contractual de distribución.

Adicionalmente, Desarrollos Avitat, S.A. de C.V. podrá, sujeto a las autorizaciones regulatorias correspondientes, considerar la estructuración de nuevos activos digitales vinculados a futuros desarrollos inmobiliarios, así como la implementación de mecanismos de liquidación o intercambio de activos digitales relacionados con la presente emisión.

En caso de cancelación del registro del emisor, exclusión de los AVTUD Tokens o incumplimiento de la colocación mínima requerida, procederá el reembolso del capital efectivamente invertido por los tenedores, junto con cualquier beneficio económico pendiente de distribución que se hubiere generado hasta la fecha de liquidación, si los hubiere.

Para garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, el administrador de la emisión actuará como tercero de confianza, encargado de supervisar y gestionar el proceso de liquidación de los AVTUD Tokens, asegurando la transparencia y el respeto de los derechos económicos de los inversionistas.

Finalmente, conforme a la Sección 22 de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), los AVTUD Tokens se clasifican como instrumentos patrimoniales, dado que no implican una obligación contractual de pago por parte del emisor. Esta clasificación se basa en el hecho de que los tokens otorgan derechos económicos condicionales, vinculados exclusivamente a la existencia de ingresos netos disponibles, y no constituyen deuda ni generan pasivos financieros exigibles.

#### **Extinción del token y efectos contables**

La extinción de los AVTUD Tokens ocurrirá:

- Al finalizar la vigencia de la emisión, o
- En caso de una liquidación anticipada conforme a lo establecido en este documento (por ejemplo, cancelación del registro, exclusión del token o incumplimiento de la colocación mínima requerida).

En ese momento, se procederá contablemente según el siguiente escenario:

**1. Si existen ingresos netos disponibles no distribuidos:**

El emisor procederá a distribuir los beneficios remanentes a los tenedores de tokens a través del administrador de la emisión, utilizando los fondos disponibles en caja. Paralelamente, se dará de baja la cuenta patrimonial correspondiente a la emisión de tokens. Esta liquidación no implica el reconocimiento de pasivos, ya que el instrumento no otorga un derecho exigible.

**2. Si no existen beneficios económicos a distribuir:**

En caso de que no se hayan generado ingresos netos suficientes o disponibles al momento de la extinción,

	<p>los AVTUD Tokens se extinguirán contablemente mediante el cierre de la cuenta patrimonial sin generar afectación en el resultado del ejercicio ni salidas de efectivo.</p> <p><b>Naturaleza condicional y no exigible</b></p> <p>Este tratamiento refleja que los AVTUD Tokens no otorgan un derecho automático o garantizado de retorno económico, sino que su valor está condicionado al desempeño real del proyecto. Los inversionistas participan únicamente en los beneficios que eventualmente se generen y, si no existen flujos para repartir, no tienen derecho a exigir devolución del capital invertido. Esta naturaleza condicional permite consolidar la emisión como un instrumento de participación patrimonial, alineado con las mejores prácticas contables y sin generar pasivos para el emisor al cierre de la emisión.</p>
<p><b>Distribución de ingresos para los propietarios del token</b></p>	<p>Los ingresos para los tenedores de AVTUD Tokens serán distribuidos únicamente en caso de que, una vez cumplidas las obligaciones financieras prioritarias del emisor —incluyendo gastos operativos, obligaciones tributarias y deuda bancaria—, exista flujo neto disponible. La distribución podrá realizarse al finalizar la vigencia de la emisión o, excepcionalmente, en momentos intermedios si existiere liquidez suficiente, a criterio del administrador de la emisión.</p> <p>Los ingresos reflejarán los flujos obtenidos por la comercialización de las unidades residenciales del proyecto AVITAT UNIQUE &amp; DUO, alineando los beneficios económicos con el desempeño financiero real del proyecto.</p> <p>El monto a distribuir no estará sujeto a una tasa fija de interés. Su existencia y cuantía dependerán</p>

exclusivamente de los resultados financieros obtenidos a lo largo del plazo de la emisión y de la generación efectiva de flujos netos disponibles, sin que exista obligación contractual de distribuir beneficios periódicos o garantizados.

La validación de la existencia de flujos disponibles para distribución será responsabilidad del administrador de la emisión, quien supervisará los estados financieros del emisor para autorizar, en su caso, las distribuciones correspondientes. El auditor externo incorporará la información relevante en su dictamen financiero semestral o anual, conforme a la normativa aplicable.

En caso de generarse beneficios económicos, estos serán distribuidos de forma proporcional entre los tenedores de tokens, en función del número de tokens adquiridos por cada inversionista.

La distribución se realizará a través de la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), utilizando tecnología blockchain y contratos inteligentes, lo cual garantizará transparencia, trazabilidad y eficiencia en el proceso de pago.

Finalmente, el monto total autorizado para la emisión, establecido en USD \$3,000,000.00 (TRES MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), está destinado a la recuperación de capital invertido en la adquisición de terreno, el desarrollo de infraestructura y la implementación de estrategias de comercialización para el proyecto AVITAT UNIQUE & DUO. Esta estructura financiera se complementará con acciones de marketing y gestión comercial orientadas a fortalecer la sostenibilidad del proyecto y consolidar su

	<p>posicionamiento dentro del mercado inmobiliario premium.</p>
<p><b>Opción de recompra</b></p>	<p>La emisión de AVTUD Tokens incluirá una opción de recompra (call) por parte de Desarrollos Avitat, S.A. de C.V., que le permitirá adquirir los tokens emitidos, de forma parcial o total, antes de la finalización del plazo de la oferta.</p> <p>Los tokens recomprados serán retirados de circulación y eliminados de manera definitiva (burn) mediante la infraestructura de la blockchain.</p> <p>Esta opción brindará al emisor flexibilidad para adaptarse a cambios en las condiciones del mercado, ajustar su estructura financiera y optimizar la gestión de pasivos, fortaleciendo así la eficiencia operativa y la sostenibilidad del proyecto AVITAT UNIQUE &amp; DUO.</p> <p><b>Valor de Recompra y Prima</b></p> <p>La recompra se efectuará al valor de mercado vigente al momento de la operación, más una prima fija del 2%, como compensación por los costos operativos, tecnológicos, regulatorios y administrativos asociados a la ejecución del proceso. Esta prima ha sido determinada con base en la siguiente estimación de costos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comisiones de plataforma (PSAD): 0.50%</li> <li>• Costos legales y de notificación: 0.40%</li> <li>• Honorarios administrativos: 0.60%</li> <li>• Costos operativos bancarios y de compensación: 0.30%</li> <li>• Reserva para contingencias operativas menores: 0.20%</li> </ul> <p>Total estimado de la prima: 2.00%</p>

## **Procedimiento para la Ejecución de la Recompra**

### **Notificación a los Inversionistas:**

- El emisor notificará su intención de ejercer la opción de recompra con al menos diez (10) días de anticipación a la fecha prevista de ejecución.
- La notificación incluirá:
  - La cantidad de tokens objeto de recompra.
  - El precio de recompra propuesto.
  - El monto de la prima (2%).
  - La fecha y condiciones de ejecución.
- La información será comunicada a través de la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), administrada por Pulpo Fintech, S.A. de C.V., así como mediante los canales oficiales establecidos por el emisor.

### **Notificación a la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD):**

- El emisor notificará formalmente a la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) los términos y condiciones de la recompra, así como el procedimiento adoptado, con al menos diez (10) días de anticipación.

### **Ejecución de la Recompra:**

- La recompra se efectuará exclusivamente a través de la infraestructura del PSAD, asegurando el cumplimiento normativo, la trazabilidad de las operaciones y la protección de los derechos de los inversionistas.
- Los tokens recomprados serán eliminados (burn) de manera definitiva del ecosistema digital de la emisión.

### **Supervisión y Transparencia del Proceso:**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El Administrador de la Emisión supervisará el proceso de recompra para garantizar su correcta ejecución, conforme a los principios de transparencia, equidad y apego a la regulación vigente.</li> <li>• La información relacionada con la recompra será documentada y reportada conforme a los lineamientos regulatorios aplicables.</li> </ul> <p><b>Impacto en la Liquidez y el Mercado Secundario</b></p> <p>La recompra de tokens AVTUD no afectará la liquidez de los inversionistas que decidan mantener sus tokens en circulación.</p> <p>Asimismo, se destaca que la ejecución de la recompra no implica ni garantiza un incremento en el valor de los tokens remanentes, cuyo precio en mercados secundarios dependerá exclusivamente de las condiciones de oferta y demanda.</p>
<p><b>¿Se utilizan libros mayores descentralizados y contratos inteligentes o equivalentes?</b></p>	<p>El activo subyacente está respaldado tecnológicamente mediante el uso de contratos inteligentes implementados en la blockchain de Polygon. Estos contratos inteligentes, desarrollados bajo el protocolo ERC-3643 y ONCHAIN-ID, garantizan la transparencia, inmutabilidad y automatización en la ejecución de los términos contractuales.</p> <p>Adicionalmente, el sistema blockchain registra de forma segura todas las transacciones relacionadas con los derechos económicos de los tenedores de tokens, eliminando intermediarios y reduciendo costos operativos. Este enfoque asegura que los flujos futuros estén protegidos y administrados con altos estándares de eficiencia, transparencia y seguridad.</p>

<p><b>Comerciabilidad y mercado secundario</b></p>	<p>El token AVTUD contará con un mercado primario disponible desde el inicio de la emisión y un mercado secundario, que se habilitará seis meses posteriores al inicio de la emisión. Ambos mercados serán desarrollados y gestionados en la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), Pulpo Fintech, S.A. de C.V., garantizando transparencia, eficiencia y accesibilidad para los inversionistas.</p>
<p><b>Listado</b></p>	<p>El token se listará de inmediato y estará disponible para su negociación en la plataforma de RealTokn (Pulpo Fintech S.A. de C.V.), así como en cualquier otro Proveedor de Servicios de Activos Digitales que elija listar el AVTUD posteriormente. El plazo para cotizar en estas plataformas no depende del emisor, que tampoco es responsable del token.</p>
<p><b>Liquidación</b></p>	<p>Los derechos económicos resultantes de las liquidaciones relativas al token AVTUD, podrán obtenerse en la plataforma principal de negociación (Pulpo Fintech, S.A. de C.V.).</p>
<p><b>Restricciones de venta</b></p>	<p>El token no debe distribuirse a entidades o países sancionados según las listas de sanciones internacionales.</p>
<p><b>Estructurador de la emisión</b></p>	<p><b>Pulpo Fintech S.A. de C.V.</b>  #331, Prolongación Juan Pablo Segundo, San Salvador, El Salvador.  <a href="https://www.realtokn.com/">https://www.realtokn.com/</a>  PSAD-0023  Persona designada de contacto: José Luis Barreto Escobar  Teléfono de contacto: +503 7910-7710  Correo electrónico de contacto: <a href="mailto:jlb@realtokn.com">jlb@realtokn.com</a></p>
<p><b>Proveedores De Servicios De Activos Digitales</b></p>	<p><b>Pulpo Fintech S.A. de C.V.</b>  #331, Prolongación Juan Pablo Segundo, San Salvador, El Salvador.  <a href="https://www.realtokn.com/">https://www.realtokn.com/</a>  PSAD-0023</p>

	<p>Persona designada de contacto: José Luis Barreto Escobar</p> <p>Teléfono de contacto: +503 7910-7710</p> <p>Correo electrónico de contacto: <a href="mailto:jlbarreto@realtoken.com">jlbarreto@realtoken.com</a></p>
<p><b>Certificador de Activos Digitales</b></p>	<p><b>CHILLTEX, S.A. de C.V.</b></p> <p>Edificio Avante, nivel 7, oficina 7-04, Santa Elena, Antiguo Cuscatlán</p> <p><a href="http://www.chiltex.net/">http://www.chiltex.net/</a></p> <p>CERT-0001</p> <p>Persona designada de contacto: Juan Carlos Benítez</p> <p>Teléfono de contacto: +503 2556-0740</p> <p>Correo electrónico de contacto: <a href="mailto:chiltexcapital@proton.me">chiltexcapital@proton.me</a></p>
<p><b>Custodio de Activos Digitales</b></p>	<p><b>Pulpo Fintech S.A. de C.V.</b></p> <p>PSAD-0023</p> <p>Es responsable de la custodia y administración de los activos digitales emitidos bajo el token AVTUD. Su función principal es garantizar la seguridad, trazabilidad y transparencia de las operaciones mediante tecnología blockchain, cumpliendo con las disposiciones regulatorias aplicables.</p>
<p><b>Principales Leyes que son aplicables a la emisión.</b></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 de Propiedad Intelectual</li> <li>• Ley del Registro de Comercio</li> <li>• Ley del Registro de Garantías Mobiliarias</li> <li>• Reglamento del Registro de Emisores y Emisiones</li> </ul>

La emisión de AVTUD Tokens constituirá una oferta pública de ingresos respaldada por la cesión de derechos económicos derivados de la futura comercialización del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO.

El monto total autorizado para la emisión será de hasta USD \$3,000,000.00 (TRES MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), con un plazo de hasta veinticuatro (24) meses.

Se emitirán hasta 3,000 tokens, cada uno con un valor nominal de USD \$1,000.00, sin perjuicio de que el emisor pueda establecer condiciones de colocación que contemplen precios distintos al valor nominal, conforme a las condiciones prevalecientes del mercado.

El monto mínimo de compra será equivalente a un (1) token, y para validar la vigencia de la emisión se requerirá alcanzar una colocación mínima de USD \$1,000,000.00 dentro de un plazo máximo de seis (6) meses desde la fecha de inicio de la oferta.

En caso de no alcanzarse el monto mínimo dentro del plazo establecido, procederá el mecanismo de reembolso estructurado, mediante el cual se garantizará la devolución del cien por ciento (100%) del capital invertido a los tenedores de tokens, sin deducciones ni cargos adicionales. Este procedimiento será gestionado a través de la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), bajo un esquema que asegura trazabilidad y transparencia para los inversionistas y contemplará los siguientes pasos:

**1. Notificación del Emisor:**

- El emisor informará al administrador de la emisión que no se logró alcanzar el monto mínimo dentro del plazo establecido.

**2. Notificación a los Tenedores de Tokens:**

- A través de la plataforma de comercialización, el administrador de la emisión notificará a los tenedores de tokens sobre el incumplimiento del monto mínimo y el inicio del proceso de reembolso.

**3. Transferencia de Fondos:**

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

**4. Confirmación del Reembolso:**

- El Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) confirmará que el proceso de reembolso ha sido completado en su totalidad. Los inversionistas recibirán un comprobante detallado con los montos devueltos y las fechas correspondientes.

#### **5. Garantía de Transparencia:**

- Todo el proceso de reembolso estará trazado en la plataforma blockchain utilizada para la emisión, proporcionando un registro inmutable y reforzando la confianza de los inversionistas en la integridad del proceso.

Este esquema asegura que, en caso de contingencias relacionadas con la colocación mínima, los recursos de los inversionistas estarán protegidos.

#### **Activo Subyacente**

El activo subyacente de esta emisión estará constituido por los flujos futuros que se generen a partir de la venta de los apartamentos del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO. Estos flujos incluirán los ingresos derivados de la comercialización de las unidades habitacionales, alineando cualquier beneficio económico, si lo hubiere, con el desempeño financiero del proyecto.

#### **Garantía**

La emisión de AVTUD Tokens estará respaldada por un contrato de cesión de derechos económicos, que constituirá el mecanismo principal para asegurar que los flujos generados por la comercialización de los apartamentos sean destinados, en primer término, al cumplimiento de las obligaciones financieras prioritarias del emisor, y posteriormente, a la participación proporcional de los tenedores de tokens, en caso de existir flujos netos disponibles. Este contrato permanecerá vigente durante todo el plazo de la emisión, protegiendo de manera continua los derechos económicos de los inversionistas y asegurando la correcta asignación de los ingresos conforme a los términos establecidos en la oferta. Esta medida refuerza la transparencia operativa, la seguridad jurídica y el compromiso del emisor con la ejecución exitosa de los objetivos estratégicos del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO.

Para fortalecer la seguridad operativa de la emisión, Desarrollos Avitat, S.A. de C.V. implementará un contrato de cesión de derechos económicos a favor del Administrador de la Emisión, quien actuará como representante común de los tenedores de tokens AVTUD durante toda la vigencia del instrumento. El administrador designado para esta función es el señor José Luis Barreto Escobar, Administrador Único de Pulpo Fintech, S.A. de C.V.

Este contrato establecerá que los flujos netos generados por la futura comercialización de los apartamentos del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO deberán ser aplicados, en primer lugar, al cumplimiento de las obligaciones financieras prioritarias del emisor, tales como gastos operativos y compromisos bancarios. Una vez atendidas dichas obligaciones, el remanente disponible podrá ser distribuido entre los tenedores de tokens, en proporción a su participación y conforme a los términos de la emisión. Aunque el contrato no constituye una garantía real sobre activos

específicos del proyecto, sí representa un compromiso contractual con prelación operativa, que refuerza la trazabilidad de los flujos y la protección de los derechos económicos de los inversionistas, alineado con el modelo financiero proyectado.

#### **Supuestos de incumplimiento**

El contrato podrá ser ejecutado por el Administrador de la Emisión en cualquiera de los siguientes supuestos:

1. Incumplimiento en la distribución de beneficios económicos, existiendo flujos netos disponibles según los estados financieros auditados.
2. Retención o desvío injustificado de fondos que debieron ser destinados a los tenedores de tokens.
3. Incumplimiento por parte del emisor de las obligaciones legales o contractuales derivadas de la presente emisión, que afecten el ejercicio de los derechos económicos de los tenedores.
4. Cualquier acción u omisión que impida el ejercicio efectivo de los derechos económicos establecidos a favor de los tenedores.

#### **Procedimiento para la ejecución de la cesión**

1. El Administrador de la Emisión notificará formalmente al emisor sobre el incumplimiento detectado, concediéndole un plazo de hasta diez (10) días hábiles para su subsanación.
2. En caso de que el incumplimiento persista, el Administrador podrá ejecutar la cesión de derechos económicos, lo que le permitirá administrar directamente los flujos disponibles y proceder a su distribución proporcional entre los tenedores de tokens AVTUD.
3. Esta ejecución se realizará exclusivamente a través de la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), administrada por Pulpo Fintech, S.A. de C.V., garantizando trazabilidad, cumplimiento normativo y seguridad operativa.
4. Se notificará a la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) y a los inversionistas.

Este mecanismo proporciona un nivel adicional de resguardo para los inversionistas, reforzando el compromiso de Desarrollos Avitat, S.A. de C.V. con la transparencia, la gobernanza financiera y el cumplimiento de sus obligaciones contractuales bajo la Ley de Emisión de Activos Digitales.

#### **Beneficios Económicos y Distribución**

Los tenedores de AVTUD Tokens podrán participar en la distribución de beneficios económicos, si los hubiere, derivados de los ingresos netos generados por la futura venta de los apartamentos del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO.

Los ingresos netos disponibles se entenderán como el total de ingresos provenientes de dicha comercialización, menos los costos directamente asociados a la construcción, comercialización y

operación del proyecto, así como el cumplimiento de las obligaciones financieras prioritarias del emisor.

El monto a distribuir no estará sujeto a una tasa de interés fija. La existencia, cuantía y momento de los beneficios dependerán exclusivamente del desempeño financiero del proyecto y de la generación efectiva de flujos netos disponibles, sin que exista obligación contractual de realizar distribuciones periódicas o garantizadas.

La validación de los flujos disponibles para distribución será responsabilidad del Administrador de la Emisión, quien supervisará los estados financieros del emisor para autorizar, en su caso, las distribuciones correspondientes.

El Auditor Externo incorporará esta información en su dictamen financiero semestral o anual, conforme a las disposiciones regulatorias aplicables.

En caso de generarse beneficios económicos, estos serán distribuidos de forma proporcional entre los tenedores de tokens, conforme a la cantidad de tokens adquiridos por cada inversionista, en uno o varios eventos a lo largo de la vigencia de la emisión o al finalizar la misma, según disponibilidad de flujos netos.

La distribución se realizará a través de la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), utilizando tecnología blockchain y contratos inteligentes, garantizando transparencia, trazabilidad y eficiencia en el proceso.

### **Opción de Recompra (Call)**

La emisión de AVTUD Tokens incluirá una opción de recompra (call) por parte de Desarrollos Avitat, S.A. de C.V., que le permitirá adquirir los tokens emitidos, de forma parcial o total, antes de la finalización del plazo de la oferta.

Los tokens recomprados serán retirados de circulación y eliminados de manera definitiva (burn) mediante la infraestructura de la blockchain.

Esta opción brindará al emisor flexibilidad para adaptarse a cambios en las condiciones del mercado, ajustar su estructura financiera y optimizar la gestión de pasivos, fortaleciendo así la eficiencia operativa y la sostenibilidad del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO.

### **Valor de Recompra y Prima**

La recompra se efectuará al valor de mercado vigente al momento de la operación, más una prima fija del 2%, como compensación por los costos operativos, tecnológicos, regulatorios y administrativos asociados a la ejecución del proceso. Esta prima ha sido determinada con base en la siguiente estimación de costos:

- Comisiones de plataforma (PSAD): 0.50%
- Costos legales y de notificación: 0.40%

- Honorarios administrativos: 0.60%
- Costos operativos bancarios y de compensación: 0.30%
- Reserva para contingencias operativas menores: 0.20%

Total estimado de la prima: 2.00%

#### **Procedimiento para la Ejecución de la Recompra**

##### **Notificación a los Inversionistas:**

- El emisor notificará su intención de ejercer la opción de recompra con al menos diez (10) días de anticipación a la fecha prevista de ejecución.
- La notificación incluirá:
  - La cantidad de tokens objeto de recompra.
  - El monto de la prima del 2%.
  - El precio de recompra propuesto.
  - La fecha y condiciones de ejecución.
- La información será comunicada a través de la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), administrada por Pulpo Fintech, S.A. de C.V., así como mediante los canales oficiales establecidos por el emisor.

##### **Notificación a la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD):**

- El emisor notificará formalmente a la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) los términos y condiciones de la recompra, así como el procedimiento adoptado, con al menos diez (10) días de anticipación.

##### **Ejecución de la Recompra:**

- La recompra se efectuará exclusivamente a través de la infraestructura del PSAD, asegurando el cumplimiento normativo, la trazabilidad de las operaciones y la protección de los derechos de los inversionistas.
- Los tokens recomprados serán eliminados (burn) de manera definitiva del ecosistema digital de la emisión.

##### **Supervisión y Transparencia del Proceso:**

- El Administrador de la Emisión supervisará el proceso de recompra para garantizar su correcta ejecución, conforme a los principios de transparencia, equidad y apego a la regulación vigente.
- La información relacionada con la recompra será documentada y reportada conforme a los lineamientos regulatorios aplicables.

##### **Gestión Tecnológica y Supervisión**

La emisión emplea contratos inteligentes en la blockchain de Polygon, bajo el protocolo ERC-3643, para garantizar transparencia, seguridad y automatización en la ejecución de los términos contractuales.

La supervisión y administración de estos procesos estarán a cargo del PSAD, asegurando eficiencia y trazabilidad en la gestión.

#### **Marco Legal**

La emisión cumple con un marco legal robusto, incluyendo la Ley para la Emisión de Activos Digitales y las regulaciones aplicables en El Salvador, asegurando pleno cumplimiento normativo.

#### **Responsabilidad del Emisor**

El emisor de los activos digitales, Desarrollos Avitat, S.A. de C.V., asume plena responsabilidad por el contenido de este Documento de Información Relevante. Este documento no constituye una certificación sobre la calidad del valor ofrecido ni sobre la solvencia financiera del Emisor. Corresponde exclusivamente a cada inversionista analizar, comprender y evaluar la totalidad de la información contenida en este documento antes de decidir la adquisición de los tokens AVTUD. Los inversionistas deben tener en cuenta que los activos digitales están sujetos a riesgos de pérdida parcial o total de su valor, pueden no ser negociables en mercados secundarios o carecer de liquidez inmediata, y que la presente oferta no constituye una invitación general a invertir en instrumentos financieros tradicionales.

Al suscribir los tokens AVTUD, el inversionista acepta expresamente que:

1. Los derechos económicos sobre los ingresos netos que se generen, si los hubiere, por la futura comercialización de los apartamentos del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO, serán administrados por el administrador de la emisión, quien actuará como Cesionario y representante común de los tenedores de tokens.
2. Pulpo Fintech, S.A. de C.V., en calidad de administrador, ejercerá las funciones de representación en virtud de:
  - o La aceptación expresa por parte del adquirente en el momento de la compra del token, conforme a los términos y condiciones de esta emisión, y
  - o El mandato irrevocable otorgado mediante el contrato de cesión de derechos económicos, suscrito entre el Emisor y el administrador.
3. Dicha representación incluye la facultad de actuar en nombre y por cuenta de los tenedores de tokens, incluyendo:
  - o Supervisar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la emisión.
  - o Ejecutar las garantías pactadas en caso de incumplimiento.
  - o Administrar y distribuir los flujos económicos conforme a lo establecido en el presente Documento.

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

## PARTICIPANTES

<p><b>Emisor</b></p>	<p><b>Desarrollos Avitat, S.A. de C.V.</b>                  Edificio Centro de Negocios Kinetika, nivel 7, Santa Tecla, La Libertad Este, La Libertad                  Sitio web: <a href="https://proyectosdevida.com/">https://proyectosdevida.com/</a>                  Número de registro CNAD: EAD-0018                  Persona designada de contacto: José Miguel Marroquín Cueva                  Teléfono de contacto: +503 2209-8500                  Correo electrónico de contacto: <a href="mailto:hablemos@proyectosdevida.com">hablemos@proyectosdevida.com</a></p>
<p><b>Estructurador de la emisión</b></p>	<p><b>Pulpo Fintech S.A. de C.V.</b>                  #331, Prolongación Juan Pablo Segundo, San Salvador, El Salvador.  <a href="https://www.realtokn.com/">https://www.realtokn.com/</a>                  PSAD-0023                  Persona designada de contacto: José Luis Barreto Escobar                  Teléfono de contacto: +503 7910-7710                  Correo electrónico de contacto: <a href="mailto:jlb@realtokn.com">jlb@realtokn.com</a></p>
<p><b>Proveedor De Servicios De Activos Digitales</b></p>	<p><b>Pulpo Fintech S.A. de C.V.</b>                  #331, Prolongación Juan Pablo Segundo, San Salvador, El Salvador.  <a href="https://www.realtokn.com/">https://www.realtokn.com/</a>                  PSAD-0023                  Persona designada de contacto: José Luis Barreto Escobar                  Teléfono de contacto: +503 7910-7710                  Correo electrónico de contacto: <a href="mailto:jlb@realtokn.com">jlb@realtokn.com</a></p>
<p><b>Certificador de la emisión</b></p>	<p><b>CHILLEX, S.A. de C.V.</b>                  Edificio Avante, nivel 7, oficina 7-04, Santa Elena, Antiguo Cuscatlán  <a href="http://www.chillex.net/">http://www.chillex.net/</a>                  CERT-0001                  Persona designada de contacto: Juan Carlos Benítez                  Teléfono de contacto: +503 2556-0740                  Correo electrónico de contacto: <a href="mailto:chillexcapital@proton.me">chillexcapital@proton.me</a></p>
<p><b>Asesor Legal</b></p>	<p><b>INVERTOR S.A. de C.V.</b>                  Calle Cuscatlán, 4312, Col. Escalón  <a href="http://www.torres.legal.com">http://www.torres.legal.com</a>                  Persona designada de contacto: Pablo Enrique Sorto Alvergue                  Teléfono de contacto: +503 2268-6100</p>

	Correo electrónico de contacto: <a href="mailto:contact@torres.legal">contact@torres.legal</a>
<b>Auditor Externo</b>	<p><b>BDO FIGUEROA JIMENEZ &amp; CO., S.A.</b></p> <p>17 Avenida Norte &amp;, Calle El Carmen, Cd Merliot</p> <p><a href="https://www.bdo.com.sv/es-sv/home-es">https://www.bdo.com.sv/es-sv/home-es</a></p> <p>Persona designada de contacto: David Guevara</p> <p>Teléfonos de contacto: +503 2218 6400</p> <p>Correo electrónico de contacto: <a href="mailto:david.guevara@bdo.com.sv">david.guevara@bdo.com.sv</a></p>

### Experiencia y Funciones de los Sujetos Intervinientes en la Emisión

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

#### 1. Emisor: Desarrollos Avitat, S.A. de C.V.

- **Dirección:** Edificio Centro de Negocios Kinetika, nivel 7, Santa Tecla, La Libertad Este, La Libertad.
- **Sitio web:** <https://proyectosdevida.com/>
- **Número de registro CNAD:** EAD-0018
- **Persona de contacto:** José Miguel Marroquín Cueva
- **Teléfono:** +503 2209-8500
- **Correo electrónico:** hablemos@proyectosdevida.com

#### Funciones específicas:

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

#### Experiencia:

Avitat es una desarrolladora con amplia experiencia en el rubro inmobiliario urbano en El Salvador, destacándose por su participación en proyectos habitacionales dentro del segmento medio y medio-alto. Forma parte del Grupo Bolívar, un grupo con trayectoria consolidada en el sector. Su historial incluye varios desarrollos como Avitat Lift, Avitat Unique, Avitat Enlace y Durian, sumando un total de 414 unidades colocadas, con una absorción promedio mensual de 26.46 unidades. Este desempeño demuestra una capacidad efectiva de comercialización y respuesta a la demanda del mercado.

## 2. Estructurador de la Emisión: Pulpo Fintech, S.A. de C.V.

- **Dirección:** #331, Prolongación Juan Pablo Segundo, San Salvador, El Salvador.
- **Sitio web:** <https://www.realtokn.com/>
- **Número de Registro CNAD:** PSAD - 0023
- **Persona de contacto:** José Luis Barreto Escobar
- **Teléfono:** +503 7910-7710
- **Correo electrónico:** [jlb@realtokn.com](mailto:jlb@realtokn.com)

### Experiencia:

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

### Funciones específicas:

- Diseño y estructuración de la emisión, asegurando alineación con las regulaciones aplicables.
- Preparación y revisión de documentación clave, incluyendo el Documento de Información Relevante (DIR).
- Evaluación de la viabilidad económica y regulatoria de la emisión.
- Certificación de la oferta pública como una oportunidad confiable para los inversionistas.
- Supervisión de la transparencia y cumplimiento normativo durante toda la vigencia de la emisión.

## 3. Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD): Pulpo Fintech, S.A. de C.V.

- **Dirección:** #331, Prolongación Juan Pablo Segundo, San Salvador, El Salvador.
- **Sitio web:** <https://www.realtokn.com/>
- **Número de Registro CNAD:** PSAD-0023
- **Persona de contacto:** José Luis Barreto Escobar
- **Teléfono:** +503 7910-7710
- **Correo electrónico:** [jlb@realtokn.com](mailto:jlb@realtokn.com)

### Experiencia:

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

**Funciones específicas:**

- Desarrollo y gestión de la plataforma tecnológica para la emisión de los tokens AVTUD.
- Administración de los mercados primario y secundario, facilitando la comercialización de los tokens.
- Garantizar la trazabilidad, transparencia y seguridad de las transacciones mediante tecnología blockchain.

**4. Certificador de Activos Digitales: CHILLEX, S.A. de C.V.**

- **Dirección:** Edificio Avante, nivel 7, oficina 7-04, Santa Elena, Antiguo Cuscatlán
- **Sitio web:** <http://www.chillex.net/>
- **Número de registro CNAD:** CERT-0001
- **Persona de contacto:** Juan Carlos Benítez
- **Teléfono de contacto:** +503 2556-0740
- **Correo electrónico de contacto:** [chillexcapital@proton.me](mailto:chillexcapital@proton.me)

**Experiencia:**

Registrada como CERT-001 en la CNAD, CHILLEX es una certificadora especializada en la evaluación y certificación de activos digitales. Su experiencia en la evaluación de viabilidad y cumplimiento normativo garantiza la confianza en la emisión.

**Funciones específicas:**

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

**5. Asesor Legal: INVERTOR, S.A. de C.V.**

- **Dirección:** Calle Cuscatlán, 4312, Col. Escalón, San Salvador, El Salvador.
- **Sitio web:** <http://www.torres.legal.com>
- **Persona de contacto:** Pablo Enrique Sorto Alvergue
- **Teléfono:** +503 2268-6100
- **Correo electrónico:** [contact@torres.legal](mailto:contact@torres.legal)

**Experiencia:**

Fundada en 2009, Torres Legal es una firma salvadoreña que combina la práctica de un despacho tradicional con las necesidades actuales de innovación y tecnología. Cuenta con un equipo de abogados y notarios altamente capacitados en materia jurídica, financiera y de negocios, tanto a

nivel nacional como internacional.

**Funciones específicas:**

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

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

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

**Experiencia:**

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

**Funciones específicas:**

- Auditoría periódica de los flujos generados por el proyecto y de la administración de los fondos recaudados.
- Emisión de informes semestrales y anuales que aseguren la transparencia y cumplimiento financiero.

### 3. GLOSARIO

Este glosario se ha desarrollado para proporcionar una comprensión general de los términos utilizados en el contexto de la emisión pública de activos digitales AVTUD. 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.
- **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 AVTUD, después de la oferta inicial.
- **Token ERC-3643:** El token ERC-3643 es un estándar de token en la blockchain de Ethereum que se utiliza principalmente para la emisión de activos regulados, como los tokens de valores.
- **Custodio:** Institución financiera responsable de la custodia y gestión de los activos subyacentes que respaldan el valor de los tokens digitales, garantizando la seguridad de los mismos.
- **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.
- **Ingresos netos:** Son los ingresos totales que se generen por la comercialización de los apartamentos del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO, deducidos los costos directamente asociados a la construcción, comercialización y operación del proyecto, así como las obligaciones financieras prioritarias del emisor, incluyendo gastos operativos, obligaciones tributarias y obligaciones bancarias, entre otros.
- **Call:** Proceso mediante el cual se solicita la redención anticipada de tokens o activos digitales, generalmente bajo condiciones específicas establecidas en los términos de emisión.
- **Burn:** Proceso irreversible de eliminación de tokens de circulación, reduciendo su suministro total para ajustar la economía del activo digital.

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

#### **4. DECLARACIÓN JURADA**

A nuestro leal saber y entender y de acuerdo con la información disponible hasta la fecha, la información contenida en el Documento Informativo 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. Desarrollos Avitat, 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 inversionistas y a las autoridades competentes sin demora, según lo exijan las leyes y reglamentos aplicables. **Anexo I - Declaración Jurada**

## **5. INFORME DEL CERTIFICADOR**

Chilltex, S.A. DE C.V., es una sociedad autorizada por la CNAD como Certificador de Activos Digitales bajo el asiento registral CERT-0001. Es una sociedad salvadoreña, constituida el 10 de diciembre de 2019. Está inscrita en el Registro de Sociedades del Registro de Comercio al número 44 del Libro 4173; con número de matrícula 2019096498; y Numero de Identificación Tributaria 0501-101219-101-4.

Se adjunta a este Documento de Información Relevante el informe completo del Certificador, junto con todas sus consideraciones respecto a la Emisión del token AVTUD. **Anexo II - Informe del Certificador.**

## 6. DESCRIPCIÓN DEL EMISOR

### Perfil Corporativo

Desarrollos Avitat, S.A. de C.V., el emisor de los tokens AVTUD, es una empresa salvadoreña dedicada al desarrollo inmobiliario, con sede en Edificio Centro de Negocios Kinetika, Nivel 7, Santa Tecla, La Libertad, El Salvador. Constituida formalmente el 25 de enero de 2016, y su NIT es 0614-140660-001-7.

Desarrollos Avitat se especializa en la planificación, construcción, comercialización y operación de proyectos inmobiliarios que incluyen desarrollos residenciales y comerciales de alta calidad. Su enfoque innovador y su compromiso con la excelencia han consolidado su reputación en el sector inmobiliario salvadoreño, destacándose por la integración de tecnología y diseño moderno en sus desarrollos.

### Visión y Propósito

El propósito de Desarrollos Avitat, S.A. de C.V. es convertirse en un referente en la industria inmobiliaria en El Salvador, desarrollando proyectos innovadores que generen plusvalía, calidad de vida y oportunidades de inversión atractivas. Su visión es ser una empresa líder en el desarrollo de viviendas y espacios comerciales modernos, utilizando estrategias eficientes y sostenibles para maximizar el valor de sus proyectos y beneficiar a sus inversionistas.

### Situación Actual y Estrategia Financiera

Desarrollos Avitat, S.A. de C.V. ha identificado la tokenización de derechos económicos vinculados a proyectos inmobiliarios como una estrategia clave para transformar el financiamiento de sus desarrollos, permitiendo la participación de una base más amplia de inversionistas. Esta iniciativa busca optimizar la estructura de capital, reducir la dependencia de financiamiento tradicional y brindar mayor flexibilidad y liquidez a los inversionistas.

El modelo de tokenización de AVTUD se basa en la cesión de derechos económicos sobre los ingresos netos que se generen por la venta de unidades habitacionales dentro del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO, permitiendo que los inversionistas participen, si los hubiere, en dichos ingresos.

A diferencia de iniciativas en etapas tempranas o conceptuales, el proyecto AVITAT UNIQUE & DUO ya cuenta con un grado significativo de avance en su planificación, adquisición de terreno, infraestructura y ejecución de obras, lo cual reduce sustancialmente los riesgos de desarrollo y refuerza la solidez del activo subyacente.

Esta condición brinda a los inversionistas la oportunidad de incorporarse a un proyecto inmobiliario más consolidado, con bases operativas y estratégicas ya establecidas.

A través de esta estructura, Desarrollos Avitat proyecta:

- Acceder a financiamiento ágil y eficiente sin recurrir a préstamos bancarios tradicionales.
- Brindar transparencia y seguridad mediante la implementación de contratos inteligentes en la blockchain.

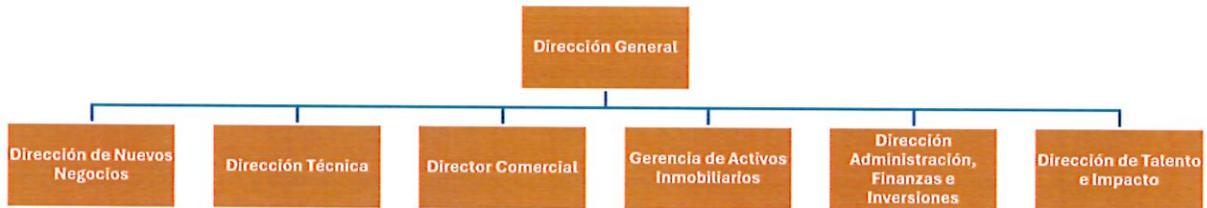
- Reducir costos operativos y financieros, optimizando la rentabilidad del proyecto.
- Ofrecer a los inversionistas exposición a un activo inmobiliario tangible y avanzado, minimizando riesgos de ejecución propios de etapas iniciales.

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

<b>Emisor</b>	Desarrollos Avitat, S.A. de C.V.
<b>Nombre comercial</b>	Desarrollos Avitat
<b>Número de Identificación Tributaria</b>	0614-140660-001-7
<b>Dirección</b>	Edificio Centro de Negocios Kinetika, Nivel 7, Santa Tecla, La Libertad, El Salvador.
<b>Representante Legal</b>	José Miguel Marroquín Cueva
<b>Teléfono</b>	+503 2209-8500
<b>Correo electrónico</b>	<a href="mailto:hablemos@proyectosdevida.com">hablemos@proyectosdevida.com</a>
<b>Página Web</b>	<a href="http://www.proyectosdevida.com/">http://www.proyectosdevida.com/</a>

### Organigrama

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



### Experiencia sobre el equipo corporativo:

**Oscar Joaquín Cornejo Maza – Director General**

Ingeniero Civil con MBA por ISEADE/FEPADE. Cuenta con una sólida trayectoria en dirección técnica y liderazgo de equipos multidisciplinarios en proyectos de desarrollo inmobiliario. Ha desempeñado roles

clave en PROASA y en proyectos bajo el Grupo Bolívar, especializándose en la ejecución de estrategias corporativas, relaciones institucionales y liderazgo operativo.

**José Miguel Marroquín Cueva – Director de Finanzas e Inversiones**

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

**Cecilia Quarchioni de Jovel – Directora de Talento e Impacto**

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

**Carlos Flores – Director Técnico**

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

**Judith Rivas – Directora de Nuevos Negocios**

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

**Héctor Delgado – Director Comercial**

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

**Alejandro Portal – Gerente de Activos Inmobiliarios**

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

**Política de Contratación para la Ejecución del Proyecto**

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

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

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

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

#### **Estados Financieros**

Desarrollos Avitat, S.A de C.V se constituyó el 25 de enero de 2016. De igual manera, la sociedad llevó a cabo una modificación a su pacto social, mediante el cual se reconfiguró el número de miembros de su Junta Directiva, manteniendo las demás cláusulas sin alteraciones. El Estado Financiero Preliminar a 31.03.2025, el cual es el más reciente y se localiza en el **Anexo IV – Balance del Emisor**.

#### **Motivo de la oferta pública y objetivo de la emisión**

Desarrollos Avitat, S.A. de C.V. presentará una oferta pública de ingresos tokenizada, respaldada por la cesión de derechos económicos derivados de la futura comercialización de las unidades habitacionales del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO.

Esta iniciativa tiene como objetivo fortalecer la estructura comercial del proyecto, consolidar su posicionamiento en el mercado residencial premium y optimizar la recuperación del capital invertido en infraestructura, urbanización y gestión operativa.

#### **Información del proyecto y características clave**

AVITAT UNIQUE & DUO es un proyecto residencial de alta gama, conformado por dos torres de apartamentos, diseñado para ofrecer un estilo de vida moderno, funcional y de alto valor agregado. El proyecto cuenta con planificación técnica avanzada, adquisición de terreno y desarrollo de infraestructura en ejecución, lo que permite ofrecer a los inversionistas una oportunidad respaldada por activos tangibles y en fase de consolidación.

Principales características del proyecto:

- **Diseño innovador y eficiente:** Las torres han sido concebidas con distribuciones óptimas, maximizando el confort y la funcionalidad de cada unidad, con integración de tecnologías modernas.
- **Alta demanda proyectada:** Se anticipa un crecimiento continuo en el segmento residencial premium, favoreciendo una rápida absorción de las unidades y fortaleciendo el potencial de plusvalía del proyecto.
- **Ubicación privilegiada:** El desarrollo se ubica estratégicamente con acceso inmediato a centros comerciales, zonas corporativas, hospitales y vías principales, factores que potenciarán su valorización en el tiempo.
- **Calidad y exclusividad:** Los espacios han sido diseñados bajo altos estándares arquitectónicos, priorizando el bienestar, la seguridad y la comodidad de los residentes, integrando además amenidades exclusivas y áreas comunes de alta calidad.

#### **Plan de negocios y enfoque estratégico**

El plan de negocios del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO está orientado a maximizar el valor generado a través de una estrategia eficiente de desarrollo, comercialización y tokenización de derechos económicos. La estructura del proyecto ya cuenta con planificación técnica avanzada, enfoque de mercado definido y ejecución de infraestructura en curso, lo que permite consolidar su viabilidad y sostenibilidad.

Los principales ejes estratégicos son:

##### **1. Desarrollo de un producto altamente competitivo:**

El proyecto ha sido concebido para atender la demanda de profesionales urbanos, familias y compradores de alto nivel, ofreciendo espacios diseñados para maximizar confort, funcionalidad y calidad de vida.

##### **2. Optimización de la comercialización:**

Se implementarán campañas de marketing digital especializadas, alianzas estratégicas con corredores inmobiliarios y esquemas de pre-venta estructurados para acelerar la colocación efectiva de las unidades.

##### **3. Acceso flexible a la inversión:**

La tokenización de derechos económicos permitirá una participación ágil, transparente y diversificada, facilitando el acceso a oportunidades de inversión en el sector inmobiliario sin la necesidad de adquirir unidades completas.

##### **4. Estrategia financiera sostenible y diversificada:**

El modelo de negocio combinará ingresos provenientes de ventas anticipadas con mecanismos de eficiencia financiera que maximicen la rentabilidad del desarrollo, optimizando simultáneamente la recuperación del capital invertido y fortaleciendo la estructura financiera del proyecto.

### **Innovación a través de la tokenización**

Desarrollos Avitat, S.A. de C.V. implementará una estructura financiera innovadora mediante la emisión de tokens AVTUD, integrando tecnología blockchain para optimizar la gestión, trazabilidad y transparencia del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO.

Los elementos clave de esta estructura son:

- **Contratos inteligentes en Polygon:**

La emisión de tokens AVTUD se implementará en la blockchain de Polygon, utilizando el protocolo ERC-3643, lo que permitirá una asignación eficiente, segura y programable de los derechos económicos, garantizando el cumplimiento automático de los términos de la emisión.

- **Acceso potencial a mercados secundarios:**

La comercialización secundaria de los tokens AVTUD se facilitará a través de la infraestructura de Pulpo Fintech, S.A. de C.V., permitiendo oportunidades de liquidez a partir del sexto mes posterior al inicio de la emisión, sujeto a las condiciones de oferta y demanda existentes en el mercado.

- **Transparencia y trazabilidad:**

El uso de tecnología blockchain garantizará un registro inmutable de todas las transacciones relacionadas con la emisión, incluyendo la asignación de derechos, transferencias y distribución de beneficios económicos, si los hubiere, fortaleciendo la confianza de los inversionistas y asegurando un entorno seguro y auditable.

### **Beneficios para los inversionistas**

Los inversionistas que participen en la emisión de AVTUD Tokens podrán acceder a los siguientes beneficios:

- **Participación en un desarrollo premium:**

Derechos económicos sobre los ingresos netos que, en su caso, se generen a partir de la futura comercialización de las unidades habitacionales del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO.

- **Potencial de retorno basado en el desempeño del proyecto:**

Proyecciones respaldadas por el crecimiento observado en el segmento residencial de alta gama, sujetas al comportamiento real del mercado y al desempeño financiero del proyecto.

- **Diversificación de portafolio a través de activos digitales inmobiliarios:**

Acceso a una oportunidad de inversión respaldada por flujos futuros estimados de bienes raíces, mediante un instrumento digital estructurado bajo principios de transparencia y trazabilidad.

- **Posibilidad de acceso a liquidez regulada:**

Oportunidad de negociar los tokens en mercados secundarios autorizados, a partir del sexto mes posterior a la emisión, sujeto a las condiciones de oferta y demanda prevalecientes.

- **Cumplimiento normativo y seguridad jurídica:**

Emisión realizada conforme a la Ley de Activos Digitales de El Salvador, bajo supervisión de la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD), asegurando un entorno de inversión regulado, seguro y transparente.

### **Impacto esperado**

AVITAT UNIQUE & DUO se posicionará como un proyecto de referencia en la modernización del sector inmobiliario salvadoreño, combinando una visión estratégica de desarrollo inmobiliario consolidado con el uso de tecnología blockchain para ofrecer oportunidades de inversión accesibles, innovadoras, eficientes y reguladas.

A través de la emisión de tokens AVTUD, Desarrollos Avitat, S.A. de C.V. proyecta estructurar un modelo de financiamiento ágil y transparente, apoyado en activos tangibles y en un proyecto con planificación técnica avanzada y ejecución real en curso, reduciendo así los riesgos típicos asociados a desarrollos inmobiliarios en etapas tempranas.

Esta estrategia permitirá asegurar la ejecución ordenada del proyecto, facilitar la participación de una base diversificada de inversionistas y generar valor sostenible para los inversionistas, los clientes y el mercado inmobiliario en general.

La emisión se realiza en pleno cumplimiento de la Ley de Activos Digitales de El Salvador, bajo la supervisión de la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD), lo que refuerza la transparencia, la trazabilidad y la seguridad jurídica de la inversión ofrecida.

### **Conflicto de interés**

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

Asimismo, confirmamos que no se han realizado operaciones entre personas relacionadas que puedan comprometer la imparcialidad de nuestras actividades. Por lo tanto, afirmamos que no existen conflictos de interés en nuestra organización respecto a esta emisión de activos digitales.

## 7. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA PÚBLICA

<b>Principales características de la emisión</b>	
<b>Emisor</b>	Desarrollos Avitat, S.A de C.V
<b>Tipo de Oferta Pública de Activos Digitales</b>	Oferta pública de Ingresos.
<b>Tipo de Activo Digital</b>	Token de ingresos
<b>Denominación del Token</b>	AVTUD
<b>Etiqueta de cotización del Token</b>	AVTUD
<b>Importe total de la Emisión</b>	<p>La emisión tiene un importe total máximo de USD \$3,000,000.00 (TRES MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).</p> <p>El monto total de la emisión será de hasta USD \$3,000,000.00, con una colocación mínima inicial de USD \$1,000,000.00. Los fondos captados mediante esta emisión serán destinados a la recuperación de capital invertido en la adquisición del terreno, desarrollo de infraestructura y urbanización del proyecto AVITAT UNIQUE &amp; DUO, así como al fortalecimiento de las actividades de comercialización y posicionamiento de las unidades residenciales. Esta asignación contribuirá a consolidar el proyecto, garantizar su comercialización eficiente y fortalecer su posicionamiento estratégico en el mercado inmobiliario.</p> <p><b>Definición del Monto de la Emisión</b></p>

El monto total de la emisión, de hasta USD \$3,000,000.00, ha sido determinado estratégicamente con base en las proyecciones del desarrollo del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO. Este monto permitirá fortalecer la estructura comercial, recuperar el capital invertido en el desarrollo de infraestructura y urbanización, y consolidar la posición del proyecto en el mercado inmobiliario premium.

- **Consolidación del proyecto:** Los fondos permitirán fortalecer las actividades de comercialización, posicionamiento y finalización del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO, asegurando eficiencia operativa y altos estándares de calidad en las unidades residenciales.
- **Estrategia de comercialización:** Se implementarán campañas de preventa, marketing multicanal y alianzas comerciales orientadas a inversionistas, profesionales urbanos y familias, con el fin de acelerar la absorción del mercado y optimizar la valorización del proyecto.

Esta emisión está diseñada para alinear el financiamiento del proyecto con las condiciones actuales del mercado inmobiliario, brindando al emisor la flexibilidad necesaria para ejecutar la estrategia de comercialización de manera estructurada y sostenible.

#### **Resultado Final**

El monto total de la emisión de USD \$3,000,000.00 permitirá consolidar estratégicamente el posicionamiento y comercialización del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO, alineando la recuperación de la inversión realizada con su propuesta de valor en el mercado inmobiliario premium.

Este esquema flexible está diseñado para maximizar el potencial de valorización del proyecto, consolidándolo

	<p>como una oportunidad atractiva para inversionistas interesados en participar en el crecimiento del sector inmobiliario en San Salvador.</p>
<b>Plazo de la emisión</b>	Hasta 24 meses (2 años)
<b>Precio nominal del token</b>	<p>USD \$1,000.00 (MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).</p> <p>Sin perjuicio de su valor nominal, el emisor podrá determinar, conforme a su discreción razonable y a las condiciones prevalecientes en el mercado, precios de colocación que difieran del valor nominal establecido, en aras de optimizar el proceso de comercialización y la estructura de la oferta.</p>
<b>Moneda de negociación</b>	<p>Dólares de los Estados Unidos de América. Adicionalmente, podrán utilizarse monedas estables vinculadas al USD, tales como USD Coin (USDC) y Tether (USDT), para facilitar la negociación y liquidación digital de los tokens, siempre que dichas transacciones se realicen a través de plataformas autorizadas por el Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD).</p>
<b>Cantidad de Tokens a emitir</b>	<p>Hasta 3,000 tokens, cada uno con un valor nominal de USD \$1,000.00 (MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), sujeto a las condiciones de colocación y estrategias de comercialización que adopte el emisor durante la vigencia de la oferta.</p>
<b>Unidad del token</b>	<p>Cada token AVTUD otorgará a su titular derechos económicos sobre los ingresos netos que, en su caso, se generen a partir de la futura comercialización de las unidades del proyecto AVITAT UNIQUE &amp; DUO. Estos derechos estarán subordinados al cumplimiento de</p>

	<p>los compromisos financieros prioritarios del emisor, incluyendo obligaciones bancarias y gastos operativos.</p> <p>Los inversionistas que adquieran tokens AVTUD podrán participar en la distribución de beneficios económicos, si los hubiere, en función del desempeño financiero del proyecto y de la generación efectiva de flujos netos disponibles, sin que exista obligación contractual de distribución.</p> <p>Además, la emisión está respaldada por un marco de transparencia, trazabilidad y seguridad tecnológica, mediante la utilización de tecnología blockchain para la gestión de los derechos económicos de los inversionistas.</p>
<p><b>Activos subyacentes</b></p>	<p>El activo subyacente estará constituido por los flujos futuros que se generen a partir de la venta de los apartamentos del proyecto AVITAT UNIQUE &amp; DUO. Estos flujos provendrán directamente de la comercialización de las unidades habitacionales, cuya demanda proyectada se basa en la ubicación estratégica del desarrollo, su diseño arquitectónico innovador y su posicionamiento en el segmento premium del mercado inmobiliario.</p>
<p><b>Garantías del token</b></p>	<p>Para fortalecer la seguridad operativa de la emisión, Desarrollos Avitat, S.A. de C.V. implementará un contrato de cesión de derechos económicos a favor del Administrador de la Emisión, quien actuará como representante común de los tenedores de tokens AVTUD durante toda la vigencia del instrumento. El administrador designado para esta función es el señor José Luis Barreto Escobar, Administrador Único de Pulpo Fintech, S.A. de C.V.</p> <p>Este contrato establecerá que los flujos netos generados por la futura comercialización de los apartamentos del proyecto AVITAT UNIQUE &amp; DUO deberán ser aplicados, en</p>

primer lugar, al cumplimiento de las obligaciones financieras prioritarias del emisor, tales como gastos operativos y compromisos bancarios. Una vez atendidas dichas obligaciones, el remanente disponible podrá ser distribuido entre los tenedores de tokens, en proporción a su participación y conforme a los términos de la emisión.

Aunque el contrato no constituye una garantía real sobre activos específicos del proyecto, sí representa un compromiso contractual con prelación operativa, que refuerza la trazabilidad de los flujos y la protección de los derechos económicos de los inversionistas, alineado con el modelo financiero proyectado.

#### **Supuestos de incumplimiento**

El contrato podrá ser ejecutado por el Administrador de la Emisión en cualquiera de los siguientes supuestos:

1. Incumplimiento en la distribución de beneficios económicos, existiendo flujos netos disponibles según los estados financieros auditados.
2. Retención o desvío injustificado de fondos que debieron ser destinados a los tenedores de tokens.
3. Incumplimiento por parte del emisor de las obligaciones legales o contractuales derivadas de la presente emisión, que afecten el ejercicio de los derechos económicos de los tenedores.
4. Cualquier acción u omisión que impida el ejercicio efectivo de los derechos económicos establecidos a favor de los tenedores.

#### **Procedimiento para la ejecución de la cesión**

1. El Administrador de la Emisión notificará formalmente al emisor sobre el incumplimiento detectado, concediéndole un plazo de hasta diez (10) días hábiles para su subsanación.

	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. En caso de que el incumplimiento persista, el Administrador podrá ejecutar la cesión de derechos económicos, lo que le permitirá administrar directamente los flujos disponibles y proceder a su distribución proporcional entre los tenedores de tokens AVTUD.</li> <li>3. Esta ejecución se realizará exclusivamente a través de la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), administrada por Pulpo Fintech, S.A. de C.V., garantizando trazabilidad, cumplimiento normativo y seguridad operativa.</li> <li>4. Se notificará a la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) y a los inversionistas.</li> </ol> <p>Este mecanismo proporciona un nivel adicional de resguardo para los inversionistas, reforzando el compromiso de Desarrollos Avitat, S.A. de C.V. con la transparencia, la gobernanza financiera y el cumplimiento de sus obligaciones contractuales bajo la Ley de Emisión de Activos Digitales.</p>
<p><b>Montos Mínimos y Máximos de negociación</b></p>	<p>El monto mínimo de compra en la oferta principal de tokens AVTUD es de USD \$1,000.00 (MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), lo que corresponde a la adquisición de un token como mínimo.</p> <p>El monto total de la emisión está establecido en un máximo de USD \$3,000,000.00, mientras que el monto mínimo requerido para validar la vigencia de la emisión es de USD \$1,000,000.00.</p> <p><b>Mecanismo de Resguardo</b></p> <p>Durante el período inicial de colocación, todos los fondos aportados por los inversionistas permanecerán en custodia dentro de la infraestructura tecnológica de la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales</p>

(PSAD), Pulpo Fintech, S.A. de C.V., sin ser transferidos al emisor hasta que se haya alcanzado efectivamente el monto mínimo de colocación requerido para validar la emisión, equivalente a USD \$1,000,000.00.

Durante dicho período, los fondos se mantendrán registrados como capital retenido dentro del entorno digital de la plataforma de comercialización, bajo un esquema de custodia que garantiza su adecuada separación, trazabilidad y supervisión. Estos recursos no serán considerados ingresos del emisor ni se integrarán a sus cuentas operativas mientras no se alcance el umbral mínimo de validación.

Una vez alcanzado el monto mínimo requerido, el PSAD emitirá una validación formal del cumplimiento de dicha meta y procederá, conforme al cronograma establecido, a liberar los fondos al emisor para su ejecución programada, respetando el destino de fondos previsto en esta emisión.

#### **Mecanismo de Reembolso**

Si no se logra alcanzar el monto mínimo de colocación de USD \$1,000,000.00 dentro del plazo de seis meses establecido desde la habilitación de la oferta, se activará un mecanismo de reembolso que garantizará a los inversionistas la recuperación del capital invertido. Este proceso será gestionado a través de la plataforma de comercialización utilizada para la emisión, asegurando transparencia y eficiencia en cada etapa.

El procedimiento de reembolso será el siguiente:

##### **1. Notificación del Emisor**

- o El emisor notificará formalmente al administrador de la emisión que el monto mínimo requerido no fue alcanzado. Esta

notificación deberá realizarse dentro del plazo estipulado de seis meses desde la habilitación de la oferta.

**2. Notificación a los Tenedores de Tokens**

- o El administrador de la emisión, a través de la plataforma de comercialización, informará a los tenedores de tokens sobre el incumplimiento del monto mínimo de colocación. La notificación incluirá detalles del proceso de reembolso y el cronograma correspondiente.

**3. Transferencia de Fondos**

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

**4. Confirmación del Reembolso**

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

**5. Garantía de Transparencia**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Todo el proceso de reembolso estará trazado en la plataforma blockchain utilizada para la emisión, proporcionando un registro inmutable que refuerza la confianza de los inversionistas. Además, se podrán emitir reportes de cumplimiento que certifiquen la finalización del proceso.</li> </ul> <p><b>Resultado Final</b></p> <p>El mecanismo de reembolso brinda seguridad a los inversionistas al establecer un proceso transparente y eficiente para la recuperación del capital en caso de que no se alcance la colocación mínima. Con este esquema, la emisión de AVTUD mantiene su alineación con las mejores prácticas del mercado, garantizando que los recursos captados sean administrados con claridad y trazabilidad.</p>
<p><b>Derechos del propietario del token</b></p>	<p>Los tenedores de AVTUD Tokens adquirirán, en su caso, derechos económicos sobre los ingresos netos que se generen por la futura comercialización de las unidades residenciales del proyecto AVITAT UNIQUE &amp; DUO, derivados de la adquisición de tokens con un valor nominal de USD \$1,000.00 (MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) por token.</p> <p>Esta emisión no contempla el pago de una tasa de interés fija. En su lugar, los ingresos netos disponibles, si llegaren a generarse, serán distribuidos proporcionalmente entre los tenedores de tokens, de acuerdo con el número de tokens adquiridos por cada inversionista.</p> <p>A efectos de esta emisión, los ingresos netos disponibles se entenderán como el total de los ingresos provenientes de la comercialización de las unidades, deducidos los costos directamente asociados a la construcción, comercialización, operación del proyecto, así como</p>

cualquier otra obligación financiera prioritaria del emisor, incluyendo gastos operativos y obligaciones bancarias.

La existencia, monto y periodicidad de dichos beneficios dependerán exclusivamente del desempeño financiero del proyecto y de la generación efectiva de flujos netos disponibles, sin que exista obligación contractual de distribución.

Adicionalmente, Desarrollos Avitat, S.A. de C.V. podrá, sujeto a las autorizaciones regulatorias correspondientes, considerar la estructuración de nuevos activos digitales vinculados a futuros desarrollos inmobiliarios, así como la implementación de mecanismos de liquidación o intercambio de activos digitales relacionados con la presente emisión.

En caso de cancelación del registro del emisor, exclusión de los AVTUD Tokens o incumplimiento de la colocación mínima requerida, procederá el reembolso del capital efectivamente invertido por los tenedores, junto con cualquier beneficio económico pendiente de distribución que se hubiere generado hasta la fecha de liquidación, si los hubiere.

Para garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, el administrador de la emisión actuará como tercero de confianza, encargado de supervisar y gestionar el proceso de liquidación de los AVTUD Tokens, asegurando la transparencia y el respeto de los derechos económicos de los inversionistas.

Finalmente, conforme a la Sección 22 de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), los AVTUD Tokens se clasifican como instrumentos patrimoniales, dado que no implican una obligación contractual de pago por parte

del emisor. Esta clasificación se basa en el hecho de que los tokens otorgan derechos económicos condicionales, vinculados exclusivamente a la existencia de ingresos netos disponibles, y no constituyen deuda ni generan pasivos financieros exigibles.

#### **Extinción del token y efectos contables**

La extinción de los AVTUD Tokens ocurrirá:

- Al finalizar la vigencia de la emisión, o
- En caso de una liquidación anticipada conforme a lo establecido en este documento (por ejemplo, cancelación del registro, exclusión del token o incumplimiento de la colocación mínima requerida).

En ese momento, se procederá contablemente según el siguiente escenario:

**1. Si existen ingresos netos disponibles no distribuidos:**

El emisor procederá a distribuir los beneficios remanentes a los tenedores de tokens a través del administrador de la emisión, utilizando los fondos disponibles en caja. Paralelamente, se dará de baja la cuenta patrimonial correspondiente a la emisión de tokens. Esta liquidación no implica el reconocimiento de pasivos, ya que el instrumento no otorga un derecho exigible.

**2. Si no existen beneficios económicos a distribuir:**

En caso de que no se hayan generado ingresos netos suficientes o disponibles al momento de la extinción, los AVTUD Tokens se extinguirán contablemente mediante el cierre de la cuenta patrimonial sin generar afectación en el resultado del ejercicio ni salidas de efectivo.

	<p><b>Naturaleza condicional y no exigible</b></p> <p>Este tratamiento refleja que los AVTUD Tokens no otorgan un derecho automático o garantizado de retorno económico, sino que su valor está condicionado al desempeño real del proyecto. Los inversionistas participan únicamente en los beneficios que eventualmente se generen y, si no existen flujos para repartir, no tienen derecho a exigir devolución del capital invertido. Esta naturaleza condicional permite consolidar la emisión como un instrumento de participación patrimonial, alineado con las mejores prácticas contables y sin generar pasivos para el emisor al cierre de la emisión.</p>
<p><b>Distribución de ingresos para los propietarios del token</b></p>	<p>Los ingresos para los tenedores de AVTUD Tokens serán distribuidos únicamente en caso de que, una vez cumplidas las obligaciones financieras prioritarias del emisor —incluyendo gastos operativos, obligaciones tributarias y deuda bancaria—, exista flujo neto disponible. La distribución podrá realizarse al finalizar la vigencia de la emisión o, excepcionalmente, en momentos intermedios si existiere liquidez suficiente, a criterio del administrador de la emisión.</p> <p>Los ingresos reflejarán los flujos obtenidos por la comercialización de las unidades residenciales del proyecto AVITAT UNIQUE &amp; DUO, alineando los beneficios económicos con el desempeño financiero real del proyecto.</p> <p>El monto a distribuir no estará sujeto a una tasa fija de interés. Su existencia y cuantía dependerán exclusivamente de los resultados financieros obtenidos a lo largo del plazo de la emisión y de la generación efectiva de flujos netos disponibles, sin que exista obligación</p>

	<p>contractual de distribuir beneficios periódicos o garantizados.</p> <p>La validación de la existencia de flujos disponibles para distribución será responsabilidad del administrador de la emisión, quien supervisará los estados financieros del emisor para autorizar, en su caso, las distribuciones correspondientes. El auditor externo incorporará la información relevante en su dictamen financiero semestral o anual, conforme a la normativa aplicable.</p> <p>En caso de generarse beneficios económicos, estos serán distribuidos de forma proporcional entre los tenedores de tokens, en función del número de tokens adquiridos por cada inversionista.</p> <p>La distribución se realizará a través de la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), utilizando tecnología blockchain y contratos inteligentes, lo cual garantizará transparencia, trazabilidad y eficiencia en el proceso de pago.</p> <p>Finalmente, el monto total autorizado para la emisión, establecido en USD \$3,000,000.00 (TRES MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), está destinado a la recuperación de capital invertido en la adquisición de terreno, el desarrollo de infraestructura y la implementación de estrategias de comercialización para el proyecto AVITAT UNIQUE &amp; DUO. Esta estructura financiera se complementará con acciones de marketing y gestión comercial orientadas a fortalecer la sostenibilidad del proyecto y consolidar su posicionamiento dentro del mercado inmobiliario premium.</p>
<p><b>Opción de recompra</b></p>	<p>La emisión de AVTUD Tokens incluirá una opción de recompra (call) por parte de Desarrollos Avitat, S.A. de C.V.,</p>

que le permitirá adquirir los tokens emitidos, de forma parcial o total, antes de la finalización del plazo de la oferta.

Los tokens recomprados serán retirados de circulación y eliminados de manera definitiva (burn) mediante la infraestructura de la blockchain.

Esta opción brindará al emisor flexibilidad para adaptarse a cambios en las condiciones del mercado, ajustar su estructura financiera y optimizar la gestión de pasivos, fortaleciendo así la eficiencia operativa y la sostenibilidad del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO.

#### **Valor de Recompra y Prima**

La recompra se efectuará al valor de mercado vigente al momento de la operación, más una prima fija del 2%, como compensación por los costos operativos, tecnológicos, regulatorios y administrativos asociados a la ejecución del proceso. Esta prima ha sido determinada con base en la siguiente estimación de costos:

- Comisiones de plataforma (PSAD): 0.50%
- Costos legales y de notificación: 0.40%
- Honorarios administrativos: 0.60%
- Costos operativos bancarios y de compensación: 0.30%
- Reserva para contingencias operativas menores: 0.20%

Total estimado de la prima: 2.00%

#### **Procedimiento para la Ejecución de la Recompra**

##### **Notificación a los Inversionistas:**

- El emisor notificará su intención de ejercer la opción de recompra con al menos diez (10) días de anticipación a la fecha prevista de ejecución.

- La notificación incluirá:
  - La cantidad de tokens objeto de recompra.
  - El precio de recompra propuesto.
  - El monto de la prima (2%).
  - La fecha y condiciones de ejecución.
- La información será comunicada a través de la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), administrada por Pulpo Fintech, S.A. de C.V., así como mediante los canales oficiales establecidos por el emisor.

**Notificación a la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD):**

- El emisor notificará formalmente a la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) los términos y condiciones de la recompra, así como el procedimiento adoptado, con al menos diez (10) días de anticipación.

**Ejecución de la Recompra:**

- La recompra se efectuará exclusivamente a través de la infraestructura del PSAD, asegurando el cumplimiento normativo, la trazabilidad de las operaciones y la protección de los derechos de los inversionistas.
- Los tokens recomprados serán eliminados (burn) de manera definitiva del ecosistema digital de la emisión.

**Supervisión y Transparencia del Proceso:**

- El Administrador de la Emisión supervisará el proceso de recompra para garantizar su correcta ejecución, conforme a los principios de transparencia, equidad y apego a la regulación vigente.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La información relacionada con la recompra será documentada y reportada conforme a los lineamientos regulatorios aplicables.</li> </ul> <p><b>Impacto en la Liquidez y el Mercado Secundario</b></p> <p>La recompra de tokens AVTUD no afectará la liquidez de los inversionistas que decidan mantener sus tokens en circulación.</p> <p>Asimismo, se destaca que la ejecución de la recompra no implica ni garantiza un incremento en el valor de los tokens remanentes, cuyo precio en mercados secundarios dependerá exclusivamente de las condiciones de oferta y demanda.</p>
<p><b>¿Se utilizan libros mayores descentralizados y contratos inteligentes o equivalentes?</b></p>	<p>El activo subyacente está respaldado tecnológicamente mediante el uso de contratos inteligentes implementados en la blockchain de Polygon. Estos contratos inteligentes, desarrollados bajo el protocolo ERC-3643 y ONCHAIN-ID, garantizan la transparencia, inmutabilidad y automatización en la ejecución de los términos contractuales.</p> <p>Adicionalmente, el sistema blockchain registra de forma segura todas las transacciones relacionadas con los derechos económicos de los tenedores de tokens, eliminando intermediarios y reduciendo costos operativos. Este enfoque asegura que los flujos futuros estén protegidos y administrados con altos estándares de eficiencia, transparencia y seguridad.</p>
<p><b>Comerciability y mercado secundario</b></p>	<p>El token AVTUD contará con un mercado primario disponible desde el inicio de la emisión y un mercado secundario, que se habilitará seis meses posteriores al inicio de la emisión. Ambos mercados serán desarrollados y gestionados en la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), Pulpo Fintech, S.A. de C.V.,</p>

	<p>garantizando transparencia, eficiencia y accesibilidad para los inversionistas.</p>
<b>Listado</b>	<p>El token se listará de inmediato y estará disponible para su negociación en la plataforma de RealTokn (Pulpo Fintech S.A. de C.V.), así como en cualquier otro Proveedor de Servicios de Activos Digitales que elija listar el AVTUD posteriormente. El plazo para cotizar en estas plataformas no depende del emisor, que tampoco es responsable del token.</p>
<b>Liquidación</b>	<p>Los derechos económicos resultantes de las liquidaciones relativas al token AVTUD, podrán obtenerse en la plataforma principal de negociación (Pulpo Fintech, S.A. de C.V.).</p>
<b>Restricciones de venta</b>	<p>El token no debe distribuirse a entidades o países sancionados según las listas de sanciones internacionales.</p>
<b>Estructurador de la emisión</b>	<p><b>Pulpo Fintech S.A. de C.V.</b>  #331, Prolongación Juan Pablo Segundo, San Salvador, El Salvador.  <a href="https://www.realtokn.com/">https://www.realtokn.com/</a>  PSAD-0023  Persona designada de contacto: José Luis Barreto Escobar  Teléfono de contacto: +503 7910-7710  Correo electrónico de contacto: <a href="mailto:jlb@realtokn.com">jlb@realtokn.com</a></p>
<b>Proveedores De Servicios De Activos Digitales</b>	<p><b>Pulpo Fintech S.A. de C.V.</b>  #331, Prolongación Juan Pablo Segundo, San Salvador, El Salvador.  <a href="https://www.realtokn.com/">https://www.realtokn.com/</a>  PSAD-0023  Persona designada de contacto: José Luis Barreto Escobar  Teléfono de contacto: +503 7910-7710  Correo electrónico de contacto: <a href="mailto:jlb@realtokn.com">jlb@realtokn.com</a></p>
<b>Certificador de Activos Digitales</b>	<p><b>CHILLTEX, S.A. de C.V.</b>  Edificio Avante, nivel 7, oficina 7-04, Santa Elena, Antiguo Cuscatlán</p>

	<p><a href="http://www.chiltex.net/">http://www.chiltex.net/</a></p> <p>CERT-0001</p> <p>Persona designada de contacto: Juan Carlos Benítez</p> <p>Teléfono de contacto: +503 2556-0740</p> <p>Correo electrónico de contacto: <a href="mailto:chiltexcapital@proton.me">chiltexcapital@proton.me</a></p>
<p><b>Custodio de Activos Digitales</b></p>	<p><b>Pulpo Fintech S.A. de C.V.</b></p> <p>PSAD-0023</p> <p>Es responsable de la custodia y administración de los activos digitales emitidos bajo el token AVTUD. Su función principal es garantizar la seguridad, trazabilidad y transparencia de las operaciones mediante tecnología blockchain, cumpliendo con las disposiciones regulatorias aplicables.</p>
<p><b>Principales Leyes que son aplicables a la emisión.</b></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 de Propiedad Intelectual</li> <li>• Ley del Registro de Comercio</li> <li>• Ley del Registro de Garantías Mobiliarias</li> <li>• Reglamento del Registro de Emisores y Emisiones</li> </ul>

### **Objetivos de la Emisión**

Desarrollos Avitat, S.A. de C.V. presentará una Oferta Pública de Ingresos respaldada por activos digitales, mediante la emisión de tokens AVTUD, los cuales otorgarán derechos económicos sobre los ingresos netos que se generen, si los hubiere, provenientes de la futura comercialización de los apartamentos del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO.

AVITAT UNIQUE & DUO está conformado por dos torres de apartamentos de alta gama, concebidas para ofrecer calidad, confort y eficiencia, integrando acabados premium, amenidades modernas y una ubicación estratégica en una de las zonas de mayor crecimiento y valorización.

El proyecto cuenta con planificación técnica avanzada, adquisición de terreno realizada y un enfoque de comercialización activo, lo que reduce sustancialmente los riesgos típicos de las etapas iniciales de desarrollo inmobiliario.

### **Objetivo de la emisión**

El propósito principal de esta emisión será:

- Fortalecer la estructura comercial y operativa del proyecto, apoyando la ejecución de estrategias de marketing, ventas y posicionamiento de mercado que optimicen la colocación de las unidades habitacionales.
- Consolidar la recuperación del capital invertido en infraestructura, urbanización y desarrollo técnico del proyecto, maximizando su rentabilidad y sostenibilidad.
- Diversificar las fuentes de financiamiento mediante un modelo de tokenización que permita mayor flexibilidad, transparencia y eficiencia en la gestión financiera.

Esta estrategia posicionará a Desarrollos Avitat como un referente de innovación en el sector inmobiliario salvadoreño, integrando herramientas tecnológicas y modelos financieros modernos.

### **Apertura a inversionistas nacionales e internacionales**

La emisión de tokens AVTUD permitirá la participación de una base diversa de inversionistas, tanto nacionales como internacionales, interesados en acceder al mercado inmobiliario mediante instrumentos digitales respaldados por tecnología blockchain.

Principales beneficios para los inversionistas:

- **Flexibilidad y acceso a mercados secundarios:**

Los tokens AVTUD podrán negociarse en mercados secundarios regulados a partir del sexto mes posterior a la emisión, sujeto a las condiciones de oferta y demanda prevalecientes, facilitando una gestión más dinámica y flexible de la inversión.

- **Acceso global en entornos regulados:**

El uso de tecnología blockchain eliminará barreras geográficas tradicionales, permitiendo la participación de inversionistas desde diversas jurisdicciones, en un marco de cumplimiento normativo y bajo entornos digitales seguros.

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

Toda la gestión de los tokens se realizará mediante plataformas digitales soportadas en blockchain, garantizando un registro inmutable, acceso transparente a la información y fortaleciendo la seguridad y el control de los derechos económicos de los inversionistas.

#### **Tecnología avanzada para transparencia y eficiencia**

La emisión AVTUD utilizará tecnología blockchain para fortalecer la confianza del inversionista y modernizar los procesos operativos del proyecto:

- **Contratos inteligentes sobre la red Polygon:** Basados en el estándar ERC-3643, permitirán una asignación segura de derechos económicos y la ejecución automatizada de funciones clave.
- **Automatización y reducción de costos:** La implementación tecnológica permitirá optimizar el uso de recursos, reduciendo intermediación y mejorando la eficiencia operativa.
- **Gestión transparente y auditable:** Cada transacción estará registrada en blockchain, lo que garantiza trazabilidad completa durante la vida de la emisión.

#### **Optimización de recursos y entorno regulatorio favorable**

El modelo financiero de AVITAT UNIQUE & DUO aprovechará las ventajas del entorno regulado de activos digitales en El Salvador, optimizando la estructura de capital y fortaleciendo la consolidación del proyecto.

Los pilares de este modelo son:

- **Asignación estratégica de los fondos:**

Los recursos captados mediante la emisión de tokens se destinarán prioritariamente a fortalecer las estrategias de comercialización y ventas, optimizar la colocación de las unidades habitacionales y consolidar la recuperación del capital ya invertido en infraestructura, planificación técnica y urbanización del proyecto.
- **Optimización de costos financieros y fortalecimiento de la estructura de capital:**

La implementación del modelo de tokenización permitirá complementar las fuentes tradicionales de financiamiento, facilitando el acceso a capital alternativo en condiciones más flexibles y eficientes. Asimismo, reducirá ciertos costos asociados a la intermediación financiera convencional, estructuración de deuda y levantamiento de capital, optimizando la rentabilidad y sostenibilidad del proyecto.

- **Cumplimiento normativo y seguridad jurídica:**

La emisión de tokens AVTUD se realizará conforme a la Ley de Activos Digitales de El Salvador, bajo la supervisión directa de la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD), garantizando un entorno de inversión transparente, seguro y en estricto cumplimiento de las regulaciones vigentes.

### **Valor para los inversionistas**

Los tokens AVTUD ofrecerán una estructura de inversión moderna, basada en tecnología blockchain, que permite exposición a un proyecto inmobiliario respaldado por estudios técnicos, planificación avanzada y estrategias comerciales definidas.

Principales atributos para los inversionistas:

- **Participación en ingresos netos:**

Derechos económicos sobre los flujos que, en su caso, se generen por la futura comercialización de los apartamentos del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO.

- **Potencial de valorización respaldado por fundamentos de mercado:**

Producto diseñado para atender un segmento con demanda creciente, ubicado estratégicamente en una de las zonas de mayor proyección de valorización inmobiliaria.

- **Diversificación del portafolio mediante activos digitales inmobiliarios:**

Oportunidad de participar en los flujos futuros proyectados de un proyecto inmobiliario consolidado, sin necesidad de adquirir la propiedad directa.

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

Opción de negociar los tokens en mercados secundarios regulados a partir del sexto mes posterior a la emisión, sujeto a las condiciones de oferta y demanda prevalecientes, con trazabilidad, transparencia y eficiencia operativa.

### **Descripción del precio nominal del Token**

La evaluación de la razonabilidad financiera del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO a largo plazo requiere un análisis exhaustivo de los ingresos, costos y flujos de efectivo proyectados, considerando todas las etapas de consolidación del proyecto, incluyendo el fortalecimiento comercial, la optimización operativa y la recuperación del capital invertido en infraestructura y planificación técnica.

En el **Anexo V – Proyecciones Financieras UNIQUE & DUO**, se presenta una visión integral del desempeño financiero esperado, que incluye el Estado de Resultados proyectado, el Balance General proyectado y el Flujo de Efectivo proyectado. Estas proyecciones proporcionan una base sólida para evaluar la viabilidad económica y la sostenibilidad financiera del proyecto, sin constituir garantías de resultados futuros.

Cada token AVTUD representará una inversión económica equivalente a USD \$1,000.00 (MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), con derechos económicos potenciales derivados de los ingresos netos que, en su caso, se generen por la comercialización de los apartamentos del proyecto, una vez deducidos los costos directamente asociados con la construcción, operación, comercialización y el cumplimiento de las obligaciones financieras prioritarias.

Los rendimientos estarán alineados exclusivamente con los resultados financieros efectivamente obtenidos durante la vigencia de la emisión, y, en caso de generarse beneficios económicos, estos se distribuirán de manera proporcional entre los tenedores de tokens, a través de un proceso transparente, trazable y regulado, promoviendo así la confianza y la seguridad jurídica de los inversionistas.

#### **Sobre el Estado de Resultados**

El Estado de Resultados proyectado para Avitat Unique & Duo presenta un desglose detallado de los ingresos esperados por la venta de apartamentos y los costos asociados al desarrollo y operación del proyecto. Este estado financiero permite evaluar la capacidad del proyecto para generar utilidad neta, analizando la relación entre ingresos, costos directos de construcción y gastos operativos vinculados a comercialización, gestión y mantenimiento. Además, facilita la identificación del margen operativo esperado, lo que proporciona una medida clara de la eficiencia en la ejecución del proyecto y en el control de gastos clave. Esta proyección es fundamental para entender cómo el desarrollo busca garantizar la rentabilidad esperada, así como para evaluar su capacidad de cumplir con compromisos financieros previos y, eventualmente, distribuir beneficios a los inversionistas del token AVTUD, si los hubiere y conforme a la disponibilidad de flujos netos.

#### **Sobre el Balance General**

El Balance General proyectado para el emisor, Desarrollos Avitat, S.A. de C.V., refleja la estructura financiera del proyecto Unique & Duo, detallando los activos esperados durante su ejecución — principalmente en forma de propiedades en desarrollo e ingresos por cobrar— así como los pasivos vinculados a financiamiento bancario, proveedores y otras obligaciones asumidas para la materialización del proyecto.

Este estado permite evaluar la solvencia financiera del emisor, analizando la relación entre activos y pasivos para entender su capacidad de respaldar los derechos económicos de los tenedores de tokens AVTUD. Asimismo, permite observar el crecimiento proyectado del patrimonio como resultado de la ejecución comercial de las unidades habitacionales y el fortalecimiento de la posición financiera del proyecto.

#### **Sobre el Flujo de Efectivo**

El Flujo de Efectivo proyectado de Avitat Unique & Duo proporciona una visión clara y detallada de las entradas y salidas de efectivo esperadas durante los 24 meses de la emisión, incluyendo los

ingresos por preventa, reservas y escrituraciones, así como los egresos operativos, pagos financieros y costos de comercialización.

Este estado financiero es esencial para evaluar la capacidad del proyecto para sostener su operación, cubrir sus obligaciones prioritarias —incluyendo el servicio de deuda bancaria— y eventualmente distribuir ingresos netos a los tenedores de tokens AVTUD, siempre y cuando existan flujos disponibles para ello.

Además, permite verificar la sostenibilidad financiera del proyecto a lo largo del tiempo, asegurando que exista una gestión adecuada de la liquidez en función del calendario de ventas y de los compromisos adquiridos.

### **Activos subyacentes**

El activo subyacente de la emisión del token AVTUD estará constituido por los flujos futuros que se generen a partir de la comercialización de los apartamentos del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO. Estos flujos representarán la base económica que sustentará los derechos económicos otorgados a los tenedores de tokens, alineando cualquier beneficio potencial con el desempeño financiero del proyecto.

### **Cesión de derechos económicos como mecanismo de respaldo**

Para fortalecer la seguridad operativa de la emisión, Desarrollos Avitat, S.A. de C.V. implementará un contrato de cesión de derechos económicos a favor del Administrador de la Emisión, quien actuará como representante común de los tenedores de tokens AVTUD durante toda la vigencia del instrumento. El administrador designado para esta función es el señor José Luis Barreto Escobar, Administrador Único de Pulpo Fintech, S.A. de C.V.

Este contrato estará vigente durante toda la duración de la emisión y establecerá que los flujos netos generados por la comercialización de los apartamentos del proyecto serán destinados prioritariamente al cumplimiento de los compromisos adquiridos con los tenedores de tokens AVTUD, después de atender las obligaciones financieras del emisor.

Aunque este contrato no constituye una garantía real sobre activos específicos, representa un compromiso contractual que otorga prelación a los derechos económicos de los inversionistas, fortaleciendo la trazabilidad y transparencia en la administración de los recursos generados por el proyecto AVITAT UNIQUE & DUO.

### **Supuestos de incumplimiento**

El contrato de cesión podrá ser ejecutado por el administrador en los siguientes casos:

1. Incumplimiento en la entrega de beneficios económicos proyectados, existiendo flujos netos disponibles según estados financieros auditados.
2. Retención o desvío injustificado de fondos destinados a la distribución a tenedores.
3. Incumplimiento por parte del emisor de las obligaciones legales o contractuales derivadas

de la presente emisión, que afecten el ejercicio de los derechos económicos de los tenedores.

4. Cualquier otro acto que obstaculice el cumplimiento de los derechos económicos establecidos a favor de los tenedores.

#### **Procedimiento para la ejecución de la cesión**

1. El Administrador de la Emisión notificará formalmente al emisor sobre el incumplimiento, concediéndole un plazo de hasta diez (10) días hábiles para su subsanación.
2. Si el incumplimiento persiste tras este plazo, el Administrador podrá ejecutar la cesión de derechos económicos. Esto le permitirá administrar directamente los flujos disponibles y proceder a su distribución proporcional entre los tenedores de tokens AVTUD.
3. Es crucial que esta ejecución se realice exclusivamente a través de la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), administrada por Pulpo Fintech, S.A. de C.V., lo que asegura total trazabilidad, cumplimiento normativo y seguridad operativa.
4. Simultáneamente, se notificará a la CNAD y a los inversionistas.

#### **Factores determinantes del rendimiento y riesgos asociados**

El rendimiento potencial de los tokens AVTUD dependerá directamente de la generación efectiva de ingresos netos, sujeta a diversos factores, entre los que destacan:

- **Ejecución efectiva de las estrategias de preventa, comercialización y colocación:**  
El proyecto cuenta con un equipo comercial experimentado y especializado en el segmento residencial premium, con trayectoria comprobada en colocaciones inmobiliarias exitosas, lo que constituye un factor mitigante relevante respecto al riesgo de comercialización.
- **Comportamiento del mercado objetivo:**  
La absorción de las unidades residenciales dependerá de las condiciones del mercado, la demanda efectiva y la ejecución de estrategias de segmentación, marketing digital, participación en ferias inmobiliarias y alianzas comerciales estratégicas.

Estos elementos representan tanto oportunidades de rentabilidad como riesgos inherentes al proyecto.

Aunque se han establecido mecanismos operativos para alinear los intereses del emisor y los inversionistas, la existencia, el momento y la cuantía de los beneficios económicos no están garantizados y dependerán del desempeño financiero real del proyecto.

#### **Opción de recompra**

La emisión de tokens AVTUD incorporará una opción de recompra por parte de Desarrollos Avitat, S.A. de C.V., proporcionando un mecanismo estratégico que le permitirá adquirir los tokens

emitidos, de forma parcial o total, en cualquier momento durante la vigencia de la emisión, conforme a su planificación financiera y operativa.

### **Objetivos de la opción de recompra**

Esta opción está diseñada como una herramienta de flexibilidad para Desarrollos Avitat, S.A. de C.V., permitiéndole:

- Ajustar su estructura de financiamiento conforme a la evolución de la comercialización de los apartamentos del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO.
- Optimizar la administración financiera de los ingresos generados por la venta de unidades.
- Adaptarse estratégicamente a condiciones cambiantes del mercado, incluyendo:
  - Acceso a nuevas fuentes de financiamiento.
  - Reorganización o consolidación de los derechos económicos del proyecto.
  - Reconfiguración de la estructura financiera en etapas avanzadas del desarrollo.

### **Mecanismo y condiciones de la recompra**

En caso de que el emisor decida ejercer la opción de recompra, se aplicarán las siguientes condiciones:

- **Valor de recompra:**

La operación se ejecutará al valor de mercado de los tokens al momento del ejercicio. El emisor podrá, a su discreción, ofrecer una prima adicional sobre dicho valor como reconocimiento al compromiso de los inversionistas. Cualquier prima será asumida íntegramente por el emisor.
- **Notificación previa:**

El emisor deberá notificar su intención de ejercer la opción de recompra con al menos diez (10) días de anticipación, comunicando:

  - La cantidad de tokens objeto de recompra.
  - El precio y condiciones de ejecución.
  - La fecha estimada de la operación.
- La notificación será enviada tanto a los inversionistas como a la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).
- **Gestión del proceso:**

La recompra será ejecutada exclusivamente a través de la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), administrada por Pulpo Fintech, S.A. de C.V., garantizando:

  - Transparencia en todas las etapas del proceso.
  - Registro trazable y auditable mediante blockchain.

- Supervisión y validación del proceso por parte del Administrador de la Emisión.
- **Eliminación definitiva de tokens recomprados:**  
Los tokens adquiridos por el emisor serán retirados de circulación y eliminados de forma definitiva (burn), asegurando la integridad de la estructura económica del proyecto.

### **Puntos clave que sustentan la razonabilidad financiera del proyecto Unique & Duo**

Desarrollos Avitat, S.A. de C.V. proyecta consolidarse como una opción estratégica dentro del mercado inmobiliario en expansión en El Salvador.

El proyecto AVITAT UNIQUE & DUO aprovechará su ubicación privilegiada, su diseño arquitectónico eficiente y su estrategia comercial estructurada para atraer a inversionistas y compradores interesados en unidades residenciales de alta gama.

La emisión de tokens AVTUD respaldará esta iniciativa mediante una estructura de financiamiento diversificada basada en activos digitales, facilitando la ejecución técnica, financiera y comercial del proyecto. A continuación, se detallan los factores clave que sustentan su razonabilidad económica, operativa y financiera.

#### **1. Diversificación de ingresos**

El modelo de negocio de AVITAT UNIQUE & DUO integra distintas fuentes de ingresos a través de una estrategia comercial diseñada para asegurar eficiencia financiera y absorción sostenida en el mercado:

- **Ventas anticipadas de unidades habitacionales:**  
Permitirán optimizar el flujo de caja mediante ingresos provenientes de esquemas de preventa y reservas programadas.
- **Comercialización escalonada con estrategia de valorización:**  
Ajustes de precios planificados en función de la evolución de la demanda y del avance en la colocación de las unidades.
- **Segmentación precisa y dirigida:**  
Estrategias enfocadas en inversionistas, profesionales urbanos y familias pequeñas, mediante campañas digitales (Meta, TikTok, LinkedIn, Google Ads), participación en ferias inmobiliarias y alianzas comerciales especializadas.

Este enfoque estructurado facilitará ingresos sostenibles y alineados con los objetivos de recuperación del capital invertido, maximizando el retorno potencial para el proyecto y los inversionistas.

#### **2. Mecanismo de respaldo económico**

La emisión de tokens AVTUD estará respaldada por un contrato de cesión de derechos económicos, que establece que los ingresos netos generados por la comercialización de los

apartamentos serán destinados prioritariamente:

- Primero, al cumplimiento de las obligaciones financieras y operativas del proyecto.
- Posteriormente, a la participación proporcional de los tenedores de tokens AVTUD, en caso de existencia de flujos disponibles.

El contrato de cesión será administrado por el Administrador de la Emisión, quien actuará como cesionario, reforzando la transparencia operativa, la trazabilidad de los ingresos y la protección de los derechos económicos de los inversionistas. Este mecanismo no constituye una garantía real sobre activos físicos del emisor.

### **3. Gestión eficiente del proyecto**

Desarrollos Avitat, S.A. de C.V. implementará un enfoque de ejecución basado en eficiencia técnica, control financiero y cumplimiento de plazos estratégicos:

- **Estrategia de comercialización robusta:**  
Implementación de canales digitales, medios tradicionales, landing page de captación y presencia en eventos sectoriales.
- **Diseño y construcción estructurados:**  
Infraestructura y acabados orientados a las preferencias del mercado objetivo, con ejecución modular adaptable a la dinámica de absorción.
- **Acompañamiento personalizado al cliente:**  
Asesoría especializada en trámites, financiamiento bancario y procesos de escrituración para compradores e inversionistas.

### **4. Sostenibilidad financiera y adaptabilidad**

La planificación del proyecto contempla una estructura operativa escalable y flujos de ingresos de corto y mediano plazo:

- **Modelos de pago escalonados y alianzas bancarias:**  
Facilitando la colocación efectiva y reduciendo el riesgo comercial.
- **Acceso potencial a liquidez secundaria:**  
Posibilidad de negociar los tokens AVTUD en mercados secundarios regulados, sujeto a las condiciones de oferta y demanda prevalecientes.
- **Ejecución modular adaptable:**  
Flexibilidad para ajustar etapas de desarrollo conforme a la evolución del mercado, sin comprometer la solidez financiera del proyecto.

### **5. Oportunidades de mercado**

El entorno actual presenta condiciones favorables para proyectos residenciales de alta gama:

- **Ubicación estratégica:** Conectividad con zonas empresariales, comerciales y de servicios clave.

- **Demanda activa:** Preferencia creciente por viviendas modernas, con amenidades y respaldo de marca.

Estas condiciones refuerzan la proyección de absorción y valorización sostenida de las unidades.

#### 6. Rentabilidad proyectada

Las proyecciones financieras, incluidas en el Anexo V del DIR, reflejan ingresos relevantes derivados de la venta escalonada de las unidades:

- Valorización progresiva de los apartamentos, apoyada en estrategias de preventa y diferenciación del producto.
- Distribución de beneficios al cierre de la emisión, si existieren flujos disponibles, conforme al contrato de cesión. Se destaca que la rentabilidad potencial de la inversión dependerá exclusivamente del desempeño real del proyecto, sin que exista garantía de generación de beneficios.

En conjunto, AVITAT UNIQUE & DUO representa una iniciativa sólida en términos financieros, operativos y estratégicos, respaldada por un modelo de tokenización estructurado, un plan de negocios coherente y un entorno legal favorable.

#### Terrenos Relacionados a la Emisión

Los terrenos donde se desarrolla el proyecto AVITAT UNIQUE & DUO cuentan con una extensión total registrada de 9,389 varas cuadradas, distribuidas en dos matrículas independientes, debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de El Salvador, lo cual asegura la legalidad y regularidad dominial de los activos base del desarrollo. Las matrículas registrales correspondientes son:

Dirección Legal del Inmueble	Número de Matrícula
San Antonio Abad, San Salvador, San Salvador Centro	60677761-00000
San Antonio Abad, San Salvador, San Salvador Centro	60677104-00000

#### Nota sobre Gravamen Registrado

Se informa que uno de los inmuebles sobre los cuales se desarrolla el proyecto AVITAT UNIQUE & DUO cuenta con un gravamen hipotecario vigente a favor de Banco Promerica, S.A..

Este gravamen no afecta la titularidad legal del inmueble, la cual permanece bajo dominio pleno

de Desarrollos Avitat, S.A. de C.V., pero implica que dicho activo se encuentra sujeto a una garantía previa que deberá ser debidamente considerada dentro del análisis de riesgos de la emisión.

En caso de que el Emisor incurriera en un incumplimiento que resultara en la ejecución del gravamen, el acreedor hipotecario tendría prioridad legal sobre el inmueble afectado, lo cual podría limitar la capacidad de generar flujos desde dicho activo o condicionar su destino operativo. Este aspecto ha sido incorporado en la sección de Identificación y Gestión de Riesgos del presente Documento de Información Relevante.

Adicionalmente, las direcciones físicas específicas de cada una de las fases del proyecto son:

- **AVITAT UNIQUE:** Prolongación Avenida Juan Pablo II y Calle El Carmen.
- **AVITAT DUO:** Residencial Cumbres de la Escalón, Final Calle Alta Vista.

La ubicación privilegiada del proyecto, combinada con el respaldo jurídico del terreno y el esquema de cesión de derechos económicos, refuerza la solidez operativa y la seguridad jurídica de la emisión.

El proyecto contempla la construcción de dos torres residenciales que integran un total de 155 apartamentos, distribuidos en:

- **AVITAT UNIQUE:** 85 unidades.
- **AVITAT DUO:** 70 unidades.

La planificación técnica del proyecto se estructura en las siguientes cuatro fases constructivas principales:

1. **Fase de preconstrucción:** incluye obtención de permisos, estudios técnicos, adquisición de terrenos y planificación estructural.
2. **Fase de obra gris:** ejecución de estructura, muros, techos, instalaciones mayores (eléctricas, hidráulicas).
3. **Fase de obra gris con acabados:** incorporación de pisos, ventanas, baños, cocinas y terminaciones funcionales.
4. **Fase de acabados finales y entrega:** detalles estéticos, pintura, carpintería, limpieza, inspección y habilitación para venta y escrituración.

A la fecha de corte de este documento, tanto AVITAT UNIQUE como AVITAT DUO se encuentran en la fase de obra gris, dentro del período proyectado de construcción.

El cronograma general establece:

- **Inicio del proyecto:** abril de 2024.
- **Duración de la construcción:** 32 meses (hasta diciembre de 2026).
- **Período estimado de comercialización:** 6 meses (de enero a junio de 2027).

Esta planificación técnica, sumada a la legalidad dominial de los inmuebles y a la ejecución activa del proyecto, sustenta la factibilidad operativa y económica de la presente emisión.

## **Proyecciones económicas por fase del proyecto**

### **AVITAT UNIQUE**

- **Precio promedio por apartamento:** USD \$181,476
- **Costo promedio por unidad:** USD \$161,921

### **AVITAT DUO**

- **Precio promedio por apartamento:** USD \$197,265
- **Costo promedio por unidad:** USD \$172,289

## **Garantías de token**

El respaldo principal de la emisión de tokens AVTUD se basa en un contrato de cesión de derechos económicos sobre los flujos futuros generados por la comercialización de los apartamentos del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO. Este contrato establece que los ingresos netos provenientes de la venta de las unidades habitacionales serán destinados prioritariamente:

- Al cumplimiento de las obligaciones financieras, tributarias, regulatorias y operativas del proyecto.
- Posteriormente, en caso de existir flujos remanentes, al cumplimiento de los compromisos asumidos con los tenedores de tokens AVTUD.

El contrato de cesión permanecerá vigente durante toda la duración de la emisión y se mantendrá en pleno efecto hasta que todas las obligaciones económicas de Desarrollos Avitat, S.A. de C.V. frente a los inversionistas hayan sido debidamente cumplidas o extinguidas. Esta estructura está diseñada para reforzar la trazabilidad y transparencia en la administración de los flujos generados por el proyecto, proteger los derechos económicos de los tenedores de tokens y fortalecer la confianza en la sostenibilidad financiera de la emisión.

Mediante este contrato, se establece formalmente una prelación en la asignación de ingresos, asegurando que los flujos generados sean aplicados en primer lugar al cumplimiento de las condiciones económicas, legales y contractuales relacionadas con la emisión, antes de ser destinados a otros compromisos del emisor. Esta asignación estructurada de recursos promueve una administración coherente, equitativa y alineada con los intereses de los inversionistas, dentro de un marco de operación regulado y seguro.

Para fortalecer aún más la seguridad operativa de la emisión, Desarrollos Avitat, S.A. de C.V. implementará este contrato de cesión de derechos económicos a favor del Administrador de la Emisión. Este administrador actuará como el representante común de los tenedores de tokens AVTUD durante toda la vigencia del instrumento. Para esta función clave, se ha designado al señor José Luis Barreto Escobar, Administrador Único de Pulpo Fintech, S.A. de C.V.

El contrato especificará que los flujos netos obtenidos de la comercialización de los apartamentos del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO deberán aplicarse, en primer lugar, al cumplimiento de las

obligaciones financieras prioritarias del emisor, incluyendo gastos operativos y compromisos bancarios. Una vez cubiertas estas obligaciones, el remanente disponible podrá ser distribuido entre los tenedores de tokens, proporcionalmente a su participación y de acuerdo con los términos de la emisión.

Aunque este contrato no constituye una garantía real sobre activos específicos del proyecto, sí representa un compromiso contractual con prelación operativa. Esto refuerza significativamente la trazabilidad de los flujos y la protección de los derechos económicos de los inversionistas, alineándose con el modelo financiero proyectado.

### **Supuestos de Incumplimiento**

El contrato podrá ser ejecutado por el Administrador de la Emisión en cualquiera de los siguientes supuestos:

1. Incumplimiento en la distribución de beneficios económicos, existiendo flujos netos disponibles según los estados financieros auditados.
2. Retención o desvío injustificado de fondos que debieron ser destinados a los tenedores de tokens.
3. Incumplimiento por parte del emisor de las obligaciones legales o contractuales derivadas de la presente emisión, que afecten el ejercicio de los derechos económicos de los tenedores.
4. Cualquier acción u omisión que impida el ejercicio efectivo de los derechos económicos establecidos a favor de los tenedores.

### **Procedimiento para la Ejecución de la Cesión**

En caso de detectarse un incumplimiento, se seguirá un procedimiento claro y estructurado:

1. El Administrador de la Emisión notificará formalmente al emisor sobre el incumplimiento, concediéndole un plazo de hasta diez (10) días hábiles para su subsanación.
2. Si el incumplimiento persiste tras este plazo, el Administrador podrá ejecutar la cesión de derechos económicos. Esto le permitirá administrar directamente los flujos disponibles y proceder a su distribución proporcional entre los tenedores de tokens AVTUD.
3. Es crucial que esta ejecución se realice exclusivamente a través de la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), administrada por Pulpo Fintech, S.A. de C.V., lo que asegura total trazabilidad, cumplimiento normativo y seguridad operativa.
4. Simultáneamente, se notificará a la CNAD y a los inversionistas.

Este mecanismo proporciona un nivel adicional de resguardo para los inversionistas, reforzando el compromiso de Desarrollos Avitat, S.A. de C.V. con la transparencia, la gobernanza financiera y el estricto cumplimiento de sus obligaciones contractuales bajo la Ley de Emisión de Activos Digitales.

### **Restricciones Contractuales para Asegurar los Flujos Subyacentes**

Para garantizar que los flujos provenientes de la comercialización de las unidades habitacionales sean destinados exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones con los tenedores de tokens, Desarrollos Avitat, S.A. de C.V. establece las siguientes condiciones contractuales:

#### **1. Restricciones Financieras**

- Prohibición de cesión de flujos: Los ingresos generados por la comercialización de los apartamentos no podrán ser cedidos, gravados ni comprometidos con otro acreedor. Esto asegura que los flujos proyectados se mantengan íntegramente para cumplir con las obligaciones de la emisión.

#### **2. Restricciones no financieras**

- **Prohibición de cambios estructurales en la comercialización del proyecto:** No se realizarán modificaciones significativas en el modelo de comercialización que puedan afectar negativamente los flujos proyectados sin una justificación técnica y financiera válida.
- **No afectación de derechos económicos de los tenedores de tokens:** Desarrollos Avitat, S.A. de C.V. se compromete a no realizar acuerdos comerciales o financieros que reduzcan o comprometan la participación de los inversionistas en los beneficios económicos si los hubiere.

#### **3. Condiciones de Hacer y No Hacer**

- **Hacer:**
  - Garantizar la adecuada ejecución de las actividades de comercialización de los apartamentos, alineadas con los flujos proyectados.
  - Asegurar que los ingresos generados por las ventas sean destinados exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones de la emisión.
  - Informar periódicamente a los inversionistas sobre el estado del proyecto, los avances logrados y los flujos generados.
- **No Hacer:**
  - No gravar, ceder ni comprometer los ingresos generados por la venta de los apartamentos con terceros.
  - No modificar las condiciones de comercialización o contratos relacionados con los apartamentos de manera que afecten negativamente los flujos proyectados.

## **Procedimiento de Waivers (Dispensas) sobre Covenants Financieros y Contractuales**

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

### **1. Detección y Notificación del Incumplimiento**

El Administrador de la Emisión (Pulpo Fintech, S.A. de C.V.) será el responsable de monitorear el cumplimiento de los covenants establecidos en el presente Documento de Información Relevante. En caso de identificar un incumplimiento, el Administrador deberá:

- Emitir una notificación formal al Emisor describiendo el incumplimiento identificado.
- Notificar a los tenedores de tokens AVTUD, a través de la plataforma tecnológica del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), dentro de un plazo máximo de cinco (5) días hábiles desde la detección del incumplimiento.

### **2. Plazo para Regularización**

El Emisor contará con un plazo de hasta quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación del Administrador para subsanar el incumplimiento identificado. Dentro de este plazo, el Emisor podrá:

- Corregir la situación que dio lugar al incumplimiento.
- Presentar al Administrador documentación técnica y financiera que justifique la regularización o la no materialidad del incumplimiento.

### **3. Solicitud y Evaluación de Dispensa (Waiver)**

Si el Emisor considera que el incumplimiento no afecta sustancialmente la viabilidad del proyecto ni los derechos económicos de los tenedores, podrá solicitar formalmente una dispensa (waiver).

Esta solicitud deberá contener:

- Explicación detallada del incumplimiento y sus causas.
- Justificación técnica y financiera que sustente la solicitud.
- Plan de acción correctivo o mitigante, si aplica.

El Administrador evaluará la solicitud en un plazo de cinco (5) días hábiles y podrá:

- Aprobar la dispensa si determina que no se afecta materialmente la estructura de la emisión ni los intereses de los inversionistas.
- Rechazar la solicitud si considera que el incumplimiento es grave o recurrente, o si compromete los derechos económicos de los tenedores de tokens.

### **4. No Subsanación ni Aprobación de Dispensa**

Si transcurrido el plazo para subsanar el incumplimiento:

- El Emisor no ha corregido la situación,

- No ha solicitado una dispensa válida, o
- La solicitud ha sido rechazada,

entonces el Administrador de la Emisión podrá asumir el control de los flujos netos generados por el proyecto. Esta medida tendrá como objetivo asegurar la protección de los derechos económicos de los tenedores de tokens AVTUD, priorizando la aplicación de dichos flujos al cumplimiento de las obligaciones derivadas de la emisión.

Asimismo, el Administrador notificará a la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) sobre el incumplimiento no subsanado y dará inicio a los procedimientos correspondientes conforme al marco normativo aplicable y lo estipulado contractualmente.

### **Supervisión y Transparencia**

Desarrollos Avitat, S.A. de C.V. será responsable de garantizar el cumplimiento de estas disposiciones, implementando mecanismos de supervisión interna y asegurando que las condiciones establecidas se mantengan durante todo el plazo de la emisión.

Este enfoque refuerza la confianza de los inversionistas y promueve la sostenibilidad del proyecto.

### **Medidas Adicionales de Protección**

Para garantizar la transparencia, sostenibilidad y protección de los flujos generados por la comercialización de los apartamentos, Desarrollos Avitat, S.A. de C.V. implementará las siguientes medidas adicionales:

#### **Transparencia y Seguridad**

La emisión se complementa con el uso de tecnología blockchain, que garantiza que todas las transacciones relacionadas con los flujos económicos del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO sean transparentes, trazables e inmutables.

Esto incluye:

- El registro y trazabilidad de las operaciones vinculadas a los tokens AVTUD, que representan los derechos económicos derivados de la comercialización de los apartamentos.
- La automatización de los procesos relacionados con la emisión mediante contratos inteligentes basados en el protocolo ERC-3643, operando en la blockchain de Polygon.

### **Supervisión Activa**

Para reforzar la protección de los derechos de los inversionistas, el administrador de la emisión y el certificador de la emisión tendrán las siguientes responsabilidades:

- **Administrador de la emisión:**
  - Presentará informes semestrales detallando el estado financiero del proyecto, el avance de la comercialización y los flujos generados.

Estas medidas adicionales fortalecen la transparencia y confianza en la emisión, garantizando a los inversionistas que los flujos generados por el proyecto estarán protegidos y serán administrados de acuerdo con los estándares más altos de seguridad financiera y operativa.

### **Montos Mínimos y Máximos de la Emisión**

El monto mínimo de compra en la oferta principal de tokens AVTUD es de USD \$1,000.00 (MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), lo que corresponde a la adquisición de un token como mínimo.

El monto total de la emisión está establecido en un máximo de USD \$3,000,000.00, mientras que el monto mínimo requerido para validar la vigencia de la emisión es de USD \$1,000,000.00.

### **Mecanismo de Resguardo**

Durante el período inicial de colocación, todos los fondos aportados por los inversionistas permanecerán en custodia dentro de la infraestructura tecnológica de la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), Pulpo Fintech, S.A. de C.V., sin ser transferidos al emisor hasta que se haya alcanzado efectivamente el monto mínimo de colocación requerido para validar la emisión, equivalente a USD \$1,000,000.00.

Durante dicho período, los fondos se mantendrán registrados como capital retenido dentro del entorno digital de la plataforma de comercialización, bajo un esquema de custodia que garantiza su adecuada separación, trazabilidad y supervisión. Estos recursos no serán considerados ingresos del emisor ni se integrarán a sus cuentas operativas mientras no se alcance el umbral mínimo de validación.

Una vez alcanzado el monto mínimo requerido, el PSAD emitirá una validación formal del cumplimiento de dicha meta y procederá, conforme al cronograma establecido, a liberar los fondos al emisor para su ejecución programada, respetando el destino de fondos previsto en esta emisión.

### **Mecanismo de Reembolso**

Si no se logra alcanzar el monto mínimo de colocación de USD \$1,000,000.00 dentro del plazo de seis meses establecido desde la habilitación de la oferta, se activará un mecanismo de reembolso que garantizará a los inversionistas la recuperación del capital invertido. Este proceso será gestionado a través de la plataforma de comercialización utilizada para la emisión, asegurando transparencia y eficiencia en cada etapa.

El procedimiento de reembolso será el siguiente:

**1. Notificación del Emisor**

- El emisor notificará formalmente al administrador de la emisión que el monto mínimo requerido no fue alcanzado. Esta notificación deberá realizarse dentro del plazo estipulado de seis meses desde la habilitación de la oferta.

**2. Notificación a los Tenedores de Tokens**

- El administrador de la emisión, a través de la plataforma de comercialización, informará a los tenedores de tokens sobre el incumplimiento del monto mínimo de colocación. La notificación incluirá detalles del proceso de reembolso y el cronograma correspondiente.

**3. Transferencia de Fondos**

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

**4. Confirmación del Reembolso**

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

**5. Garantía de Transparencia**

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

**Resultado Final**

El mecanismo de reembolso brinda seguridad a los inversionistas al establecer un proceso transparente y eficiente para la recuperación del capital en caso de que no se alcance la colocación mínima. Con este esquema, la emisión de AVTUD mantiene su alineación con las mejores prácticas del mercado, garantizando que los recursos captados sean administrados con claridad y trazabilidad.

## **Plazo de la Emisión y Estructuración**

La emisión de tokens AVTUD tendrá un plazo de hasta 24 meses (2 años), al término del cual los tokens serán eliminados una vez realizada la distribución final de los beneficios económicos, si los hubiere, generados durante el período de la emisión.

Este esquema garantiza una finalización transparente y ordenada, alineando los intereses del emisor y los inversionistas con los objetivos estratégicos del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO.

Desarrollos Avitat, S.A. de C.V., como emisor, se reserva el derecho de eliminar tokens emitidos exclusivamente en circunstancias excepcionales que puedan comprometer la seguridad o integridad de la emisión.

Entre estas circunstancias se incluyen, pero no se limitan a:

- **Ciberataques o vulneraciones de seguridad:**  
Incidentes que afecten la integridad de la plataforma blockchain utilizada para la emisión.
- **Solicitudes de autoridades regulatorias o de aplicación de la ley:**  
Cumplimiento de resoluciones legales vinculantes relacionadas con la emisión o sus operaciones.
- **Eventos imprevistos:**  
Situaciones de fuerza mayor que puedan poner en riesgo la continuidad de la emisión o el cumplimiento de sus objetivos financieros.

## **Proceso de Eliminación de Tokens en Circunstancias Excepcionales**

En caso de que sea necesario ejercer este derecho, se activará el siguiente proceso estructurado para asegurar la devolución de los fondos de manera eficiente y transparente:

1. **Identificación de la Circunstancia**
  - Desarrollos Avitat, S.A. de C.V. evaluará la circunstancia excepcional que justifique la eliminación de tokens.
  - Este análisis incluirá asesoramiento técnico, legal o financiero según sea necesario.
2. **Autorización Interna y Notificación**
  - La eliminación de tokens requerirá la aprobación del consejo directivo del emisor, asegurando que la decisión esté respaldada por evidencia documentada.
  - Los inversionistas serán notificados a través de la plataforma de Pulpo Fintech, S.A. de C.V., informando:
    - La razón de la eliminación.
    - El cronograma y los pasos para seguir para el reembolso.
3. **Cálculo y Auditoría del Reembolso**
  - Se calculará el monto a reembolsar a cada inversionista, considerando el valor original invertido, descontando los ingresos ya distribuidos durante la emisión, si los hubiere.

- Este cálculo será auditado por un tercero independiente para garantizar precisión y equidad.

#### **4. Transferencia de Fondos**

- Desarrollos Avitat, S.A. de C.V. transferirá a Pulpo Fintech, S.A. de C.V. los fondos necesarios para procesar los reembolsos dentro de un plazo máximo de 15 días hábiles tras la notificación oficial.
- Los reembolsos se realizarán directamente a las cuentas bancarias o billeteras registradas por los inversionistas en la plataforma.

#### **5. Confirmación del Reembolso**

- Pulpo Fintech, S.A. de C.V. confirmará la finalización del proceso, notificando tanto a los inversionistas como al emisor.
- Los inversionistas recibirán un comprobante digital detallando el monto reembolsado y cualquier ajuste aplicado.

### **Seguridad, Transparencia y Tecnología Blockchain**

Estas condiciones proporcionan la flexibilidad necesaria para responder a eventos extraordinarios sin comprometer la seguridad financiera del proyecto o los intereses de los inversionistas.

Al mismo tiempo, refuerzan la confianza en la emisión al establecer lineamientos claros para abordar cualquier situación que pudiera surgir durante el plazo de los tokens.

Además, la emisión está respaldada por tecnología blockchain basada en el protocolo ERC-3643, operando en la red Polygon, garantizando:

- Trazabilidad de cada transacción.
- Inmutabilidad de los derechos económicos de los inversionistas.
- Seguridad en la administración y distribución de beneficios, si los hubiere.

Este enfoque refuerza la transparencia y confianza de los inversionistas en el proyecto AVITAT UNIQUE & DUO y en la gestión financiera de Desarrollos Avitat, S.A. de C.V..

### **Comerciability del token**

El token AVTUD estará disponible para negociación en un mercado primario desde el inicio de la emisión, mientras que el mercado secundario se habilitará seis meses después de su lanzamiento. Ambos mercados serán desarrollados y gestionados a través de la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), Pulpo Fintech, S.A. de C.V., asegurando un entorno de inversión transparente, accesible y eficiente.

La plataforma proporcionará a los inversionistas:

- **Transparencia completa:** Cada transacción estará registrada en la blockchain, garantizando trazabilidad e inmutabilidad.
- **Accesibilidad global:** Los inversionistas nacionales e internacionales podrán participar de manera sencilla, eliminando barreras tradicionales de entrada.
- **Eficiencia operativa:** Las transacciones se ejecutarán de forma rápida y segura, con costos optimizados y sin la intervención de intermediarios financieros tradicionales.

Con esta estructura, Desarrollos Avitat, S.A. de C.V. refuerza su compromiso de ofrecer un instrumento financiero innovador que combine la seguridad de los activos digitales con las ventajas de un marco regulado, maximizando la confianza de los inversionistas en la emisión del token AVTUD.

### **Contratos inteligentes y tecnología a utilizar**

#### **Respaldo Tecnológico**

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

- **Transparencia:** Todos los términos contractuales y transacciones son públicos y verificables.
- **Inmutabilidad:** La información registrada no puede ser alterada, asegurando la confiabilidad del sistema.
- **Automatización:** La ejecución de las obligaciones relacionadas con los derechos económicos, incluyendo los ingresos derivados de la adquisición y desarrollo de los terrenos, se realiza de manera eficiente y sin intermediarios.

#### **Gestión Segura de Identidades**

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

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

#### **Seguridad Avanzada**

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

- **MPC (Computación Multipartita Segura):** Un método avanzado para proteger las claves privadas de los usuarios, asegurando la integridad de las transacciones y eliminando riesgos de accesos no autorizados.

- **Chainalysis:** Un sistema de verificación de direcciones electrónicas que detecta y previene actividades ilícitas, garantizando el cumplimiento con las normativas AML (Anti-Money Laundering) y fortaleciendo la transparencia de las transacciones.

### **Infraestructura Robusta**

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

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

### **Un Modelo Integrado: Construcción, Comercialización y Venta**

La emisión de los tokens AVTUD respalda de manera integral las tres fases clave del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO:

1. **Construcción:** Financiar el desarrollo y finalización de las torres AVITAT UNIQUE & DUO, asegurando el cumplimiento del cronograma y estándares de calidad.
2. **Comercialización:** Gestionar estrategias de venta y promoción para maximizar la absorción del mercado y la rentabilidad del proyecto.
3. **Venta:** Facilitar la colocación de unidades habitacionales a compradores e inversionistas interesados, asegurando la optimización de ingresos.

Con este enfoque integral, el proyecto AVITAT UNIQUE & DUO garantiza que cada etapa, desde la construcción hasta la venta de los apartamentos, esté respaldada por tecnología avanzada y un modelo financiero transparente que protege y maximiza el valor para los inversionistas.

### **Estructura y funcionalidades del token AVTUD**

Los tokens AVTUD, emitidos para el proyecto AVITAT UNIQUE & DUO, integran funcionalidades avanzadas que garantizan la seguridad, conformidad y flexibilidad operativa. Estas características se detallan a continuación:

- **Transferencias con permiso:**  
Todas las transferencias de tokens AVTUD están sujetas a la aprobación de un validador descentralizado. Esto garantiza que únicamente las partes verificadas y conformes puedan poseer y transferir los tokens, fortaleciendo la seguridad y cumplimiento normativo.
- **Gestión de identidades en cadena:**  
Los tokens AVTUD están vinculados a ONCHAINID, un sistema de gestión de identidades basado en blockchain que permite la verificación de identidad (KYC) y asegura la conformidad con los requisitos regulatorios de la emisión.

- **Sistema de validación descentralizado:**  
Un validador descentralizado, compuesto por contratos inteligentes como el Registro de identidad, el Registro de emisores de confianza y el Contrato de cumplimiento, asegura que las transacciones de tokens cumplan con las regulaciones y normas establecidas.
- **Cumplimiento por diseño:**  
El protocolo T-REX, utilizado en los tokens AVTUD, incorpora controles integrados que garantizan que las transacciones cumplan con los requisitos reglamentarios, incluidas las normativas relacionadas con medidas contra el lavado de dinero (AML) y Conozca a su Cliente (KYC).
- **Controles de seguridad específicos:**  
Los emisores tienen la capacidad de establecer restricciones específicas, como el tipo de inversor, límites de inversión por región y países permitidos para la circulación de los tokens, asegurando el cumplimiento con criterios de elegibilidad.
- **Contratos inteligentes modulares:**  
Los tokens AVTUD operan mediante contratos inteligentes modulares, que incluyen el Registro de identidad, el Registro de emisores de confianza, el Registro de temas de reclamaciones y el Contrato de cumplimiento. Esto permite gestionar múltiples aspectos relacionados con la emisión y administración de los tokens.
- **Recuperación de tokens:**  
En caso de que un inversionista pierda el acceso a la clave privada de su billetera, los tokens AVTUD incluyen una funcionalidad de recuperación, asegurando la protección de los activos digitales de los inversionistas.
- **Gestión de cumplimiento avanzada:**  
Los contratos inteligentes permiten a los emisores definir y hacer cumplir reglas específicas relacionadas con la emisión, como el número máximo de inversionistas por país o los límites máximos de tokens por tenedor.
- **Billeteras controladas por el emisor:**  
Los tokens AVTUD no son transferibles a billeteras propias. En su lugar, residen en Developer Controlled Wallets, gestionadas mediante tecnología MPCVault, garantizando un nivel adicional de seguridad y supervisión.

## 8. DESTINO DE LOS FONDOS

### Uso de los fondos

El objetivo principal de los fondos recaudados mediante la emisión de tokens AVTUD será fortalecer la estructura financiera y comercial del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO, optimizando la colocación de las unidades habitacionales, consolidando la recuperación del capital invertido en

infraestructura y planificación técnica, y asegurando la sostenibilidad operativa del desarrollo.

Este proyecto residencial, compuesto por dos torres de apartamentos de alta gama, representa una oportunidad estratégica para atender la creciente demanda de viviendas modernas en una zona de alto potencial de valorización en San Salvador.

Los recursos captados serán destinados de manera prioritaria a las siguientes partidas:

#### **1. Recuperación de Capital Invertido en Infraestructura y Urbanización**

- **Cobertura de costos asociados a obras de infraestructura ejecutadas:** Incluyendo pavimentación de accesos, instalación de servicios hidráulicos, eléctricos, sanitarios y obras de urbanización primaria. Para total transparencia ante el inversionista y el público en general, es importante destacar que el modelo financiero del proyecto contempla que \$2,000,000.00 USD (dos millones de dólares estadounidenses) de los \$3,000,000.00 USD (tres millones de dólares estadounidenses) recaudados a través de esta emisión de tokens (equivalente al 66% del total) se destinarán al reembolso de aportes previamente realizados por los accionistas del Emisor en infraestructura y urbanización.

La disminución proyectada de capital social por un monto equivalente responde a un ajuste contable fundamentado en la Sección 22.4(b) de las NIIF para PYMES, en tanto que los instrumentos digitales emitidos bajo esta oferta han sido estructurados como instrumentos de patrimonio y no como pasivos financieros, al no implicar obligación contractual de reembolso, ni distribución automática de beneficios. Estos instrumentos otorgan a los tenedores una participación proporcional en los activos netos de la entidad en caso de liquidación, están subordinados a todas las demás obligaciones y no incluyen cláusulas de rescate obligatorio. Desde el punto de vista de la presentación contable, este movimiento patrimonial no representa una distribución de utilidades ni afecta el resultado del ejercicio, sino que constituye una reclasificación interna dentro del patrimonio neto de la entidad. En línea con lo establecido en el párrafo 6.3(c) de las NIIF para PYMES, los cambios derivados de aportaciones de terceros (a través de la emisión de tokens) y las reducciones equivalentes del capital social previamente constituido pueden registrarse en la contabilidad como variaciones dentro de los componentes patrimoniales, reflejando fielmente la estructura económica del proyecto y manteniendo la integridad del balance. Por tanto, la operación no altera el total del patrimonio neto, sino que redistribuye su composición en función de los nuevos instrumentos emitidos. Este tratamiento contable se alinea con los principios de presentación razonable, consistencia y sustancia económica previstos en el marco conceptual de las NIIF para PYMES.

Este movimiento podrá ejecutarse a partir de la habilitación de la oferta y se realizará

en el mes siguiente a aquel en que se haya recaudado al menos el 66% del total de la emisión. No obstante, por razones de practicidad contable y consistencia operativa del modelo financiero, se ha asumido que dicha disminución ocurre en el mes inmediatamente posterior a la habilitación de la oferta, bajo el supuesto de una colocación eficiente.

#### ***Cumplimiento de Condiciones Contractuales con Acreedores Financieros***

La disminución de capital social por un monto estimado de USD \$2,000,000.00 contemplada en el marco de la presente emisión no contraviene ninguna de las restricciones contractuales establecidas en los créditos vigentes otorgados por instituciones bancarias a favor de Desarrollos Avitat, S.A. de C.V.

De acuerdo con los términos contractuales revisados, las únicas condiciones expresamente reguladas por el acreedor financiero hacen referencia al reparto de dividendos, el cual podrá efectuarse únicamente si:

- i. no existe mora en el pago del crédito,
- ii. se cumplen todas las condiciones financieras y no financieras del contrato,
- iii. el reparto no genera incumplimientos al cierre del ejercicio, y
- iv. se notifica al banco con al menos 30 días de anticipación.

En este sentido, se aclara que la presente emisión no constituye un reparto de dividendos, sino una estructura de distribución subordinada de ingresos netos condicionados, que en ningún caso implica una obligación contractual de pago garantizado por parte del emisor. Asimismo, la disminución de capital proyectada responde a un ajuste contable derivado de la recuperación parcial de inversiones previas en infraestructura y urbanización, y no representa una distribución de utilidades.

Por lo tanto, conforme a las cláusulas contractuales vigentes, ni la emisión del token ni la disminución de capital social incurren en incumplimientos contractuales frente a los acreedores financieros del emisor, ni generan afectación alguna a la estabilidad o integridad de las obligaciones crediticias existentes.

- o **Consolidación de inversiones técnicas:** Recuperación de gastos efectuados en planificación técnica avanzada, estudios de factibilidad, impacto ambiental, diseños arquitectónicos y estructurales.

## **2. Estrategias de Comercialización y Ventas**

- o **Campañas de marketing digital y tradicional:** Publicidad en redes sociales, medios digitales, impresos y audiovisuales especializados en bienes raíces.

- **Producción de materiales promocionales y eventos comerciales:** Creación de contenido, renders, maquetas, brochures, participación en ferias inmobiliarias y eventos de lanzamiento.
- 3. Optimización Financiera y Operativa**
- **Refinanciamiento de compromisos internos:** Aplicación de recursos para fortalecer el balance financiero del proyecto, reduciendo cargas operativas y mejorando la eficiencia del capital.
  - **Estrategias de flexibilidad financiera:** Refuerzo de la estructura de liquidez del proyecto para adaptarse dinámicamente a las condiciones del mercado.

### **Control Interno de Administración de Fondos**

Para garantizar la correcta administración de los fondos recaudados a través de la emisión de tokens AVTUD, Desarrollos Avitat, S.A. de C.V. implementará los siguientes controles internos, alineados con las mejores prácticas financieras y regulatorias:

#### **1. Depósito de Fondos**

- Los recursos captados serán depositados en cuentas bancarias segregadas, destinadas exclusivamente al cumplimiento de los objetivos establecidos en la emisión.
- Estas cuentas estarán sujetas a auditorías externas, certificando los montos y la correcta aplicación de los fondos.

#### **2. Sistema de Autorización Interna**

- Todo desembolso requerirá la aprobación de altos niveles jerárquicos, incluyendo el Director de Operaciones y Administración y el Presidente de la compañía.
- Cada transacción deberá estar respaldada por documentación justificativa de su destino y ser aprobada conforme a procedimientos internos estrictamente establecidos.

#### **3. Supervisión del Administrador de la Emisión**

- El Administrador de la Emisión autorizado por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) supervisará la correcta utilización de los fondos conforme a lo aprobado en la estructura de la emisión.
- Emitirá informes trimestrales destinados tanto a los inversionistas como a las autoridades regulatorias competentes.

#### **4. Sistema de Gestión Documental y Registro de Movimientos**

- Todo movimiento financiero relacionado con la emisión será registrado en un sistema seguro de almacenamiento digital y físico, accesible únicamente a las partes autorizadas.

- Se garantizará la trazabilidad integral de cada operación.

#### 5. Cumplimiento Regulatorio

- Desarrollos Avitat, S.A. de C.V. garantizará que todos los procesos de administración de fondos cumplan íntegramente con la Ley de Activos Digitales de El Salvador y las disposiciones de supervisión aplicables.

#### Partes interesadas involucradas

PARTICIPANTES	
<b>Emisor*</b>	<p><b>Desarrollos Avitat, S.A. de C.V.</b></p> <p>Edificio Centro de Negocios Kinetika, nivel 7, Santa Tecla, La Libertad Este, La Libertad</p> <p>Sitio web: <a href="https://proyectosdevida.com/">https://proyectosdevida.com/</a></p> <p>Número de registro CNAD: EAD-0018</p> <p>Persona designada de contacto: José Miguel Marroquín Cueva</p> <p>Teléfono de contacto: +503 2209-8500</p> <p>Correo electrónico de contacto: <a href="mailto:hablemos@proyectosdevida.com">hablemos@proyectosdevida.com</a></p>
<b>Estructurador de la emisión</b>	<p><b>Pulpo Fintech S.A. de C.V.</b></p> <p>#331, Prolongación Juan Pablo Segundo, San Salvador, El Salvador.</p> <p><a href="https://www.realtokn.com/">https://www.realtokn.com/</a></p> <p>PSAD-0023</p> <p>Persona designada de contacto: José Luis Barreto Escobar</p> <p>Teléfono de contacto: +503 7910-7710</p> <p>Correo electrónico de contacto: <a href="mailto:jlb@realtokn.com">jlb@realtokn.com</a></p>
<b>Proveedor De Servicios De Activos Digitales</b>	<p><b>Pulpo Fintech S.A. de C.V.</b></p> <p>#331, Prolongación Juan Pablo Segundo, San Salvador, El Salvador.</p> <p><a href="https://www.realtokn.com/">https://www.realtokn.com/</a></p> <p>PSAD-0023</p> <p>Persona designada de contacto: José Luis Barreto Escobar</p> <p>Teléfono de contacto: +503 7910-7710</p> <p>Correo electrónico de contacto: <a href="mailto:jlb@realtokn.com">jlb@realtokn.com</a></p>
<b>Certificador</b>	<p><b>CHILLTEX, S.A. de C.V.</b></p> <p>Edificio Avante, nivel 7, oficina 7-04, Santa Elena, Antiguo Cuscatlán</p> <p><a href="http://www.chiltex.net/">http://www.chiltex.net/</a></p> <p>CERT-0001</p>

	<p>Persona designada de contacto: Juan Carlos Benítez</p> <p>Teléfono de contacto: +503 2556-0740</p> <p>Correo electrónico de contacto: <a href="mailto:chiltexcapital@proton.me">chiltexcapital@proton.me</a></p>
<b>Asesor Legal</b>	<p><b>INVERTOR S.A. de C.V.</b></p> <p>Calle Cuscatlán, 4312, Col. Escalón</p> <p><a href="http://www.torres.legal.com">http://www.torres.legal.com</a></p> <p>Persona designada de contacto: Pablo Enrique Sorto Alvergue</p> <p>Teléfono de contacto: +503 2268-6100</p> <p>Correo electrónico de contacto: <a href="mailto:contact@torres.legal">contact@torres.legal</a></p>
<b>Auditor Externo</b>	<p><b>BDO FIGUEROA JIMENEZ &amp; CO., S.A.</b></p> <p>17 Avenida Norte &amp;, Calle El Carmen, Cd Merliot</p> <p><a href="https://www.bdo.com.sv/es-sv/home-es">https://www.bdo.com.sv/es-sv/home-es</a></p> <p>Persona designada de contacto: David Guevara</p> <p>Teléfonos de contacto: +503 2218 6400</p> <p>Correo electrónico de contacto: <a href="mailto:david.guevara@bdo.com.sv">david.guevara@bdo.com.sv</a></p>

### Política de supervisión y control

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

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

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

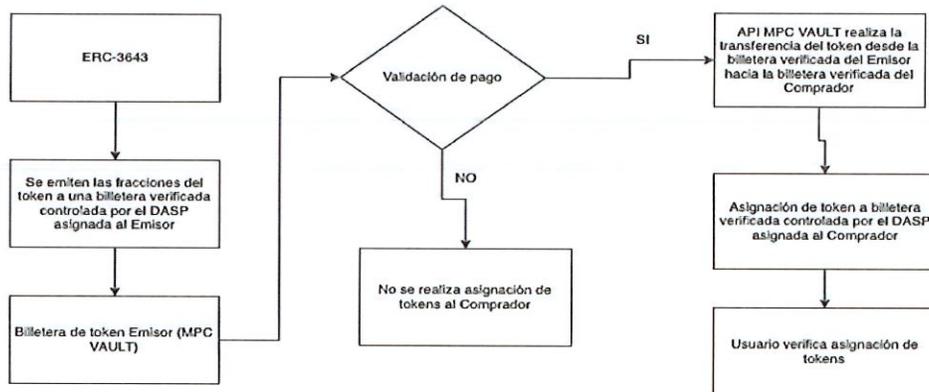
De esta manera, Desarrollos Avitat, S.A. de C.V. reafirma su compromiso con la transparencia, la ética empresarial y el cumplimiento normativo en todas sus operaciones, garantizando un entorno seguro y confiable tanto para inversionistas como para las partes involucradas en la emisión de tokens AVTUD.

## 9. FLUJO DE TOKENS DENTRO DE LA PLATAFORMA DE COMERCIALIZACIÓN

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



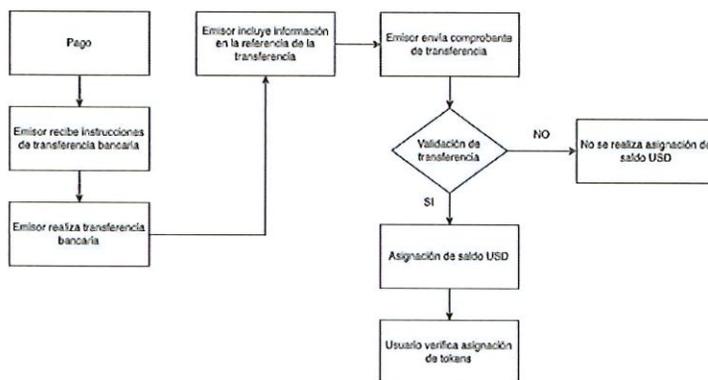
### Flujo de Tokens en Real Tokn



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



### Flujo de Tokens y USD en Real Tokn Off-Ramp



#### Pago

- El emisor envía el pago a la cuenta bancaria del PSAD.
- Incluye en la referencia de la transferencia: Nombre del Ticker, Período o cuota de pago, Concepto del pago.

#### Comprobante de Transferencia

- El emisor envía un comprobante de la transferencia por correo electrónico.
- El comprobante muestra: Fecha, Importe, Número de cuenta del emisor, Número de cuenta del PSAD, Referencia.

#### Validación

- La plataforma y el PSAD validan la recepción y autenticidad del comprobante.
- Pueden verificar la firma del emisor, consultar el extracto bancario, y comparar datos.
- Se reserva el derecho de solicitar información adicional.

#### Asignación de Saldo

- La plataforma acredita el saldo a las cuentas de los tenedores de tokens.
- El emisor puede verificar el saldo en la plataforma.



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



### Flujo de Tokens y USD en Real Tokn On-Ramp



- **Envío de fondos:** El comprador debe enviar la cantidad deseada en FIAT a la cuenta bancaria segregada del PSAD.
- **Comprador recibe instrucciones de transferencia bancaria:** La plataforma proporciona las instrucciones necesarias.
- **Comprador realiza transferencia bancaria:** El comprador realiza la transferencia según las instrucciones.
- **Comprador incluye información en la referencia de la transferencia:** Se debe incluir nombre, número de documento, correo electrónico, ticker de la emisión, cantidad y precio de los tokens.
- **Comprador envía comprobante de transferencia por correo electrónico:** El comprador debe enviar el comprobante de la transferencia.
- **Validación de transferencia:** El equipo administrativo y el PSAD validan la recepción y autenticidad del comprobante.
  - **Validación de la firma del comprador:** Se verifica la firma en el comprobante.
  - **Consulta del extracto bancario del PSAD:** Se consulta el extracto bancario del PSAD.
  - **Comparación con los datos proporcionados por el comprador:** Se comparan los datos proporcionados.
  - **Posibilidad de solicitar información adicional:** La plataforma puede solicitar más información.
- **Asignación de tokens:** Una vez verificada la transferencia, los tokens se asignan a la cuenta del usuario.
- **Tokens asignados a la cuenta del usuario:** Los tokens se asignan según la tasa de cambio vigente.
- **Usuario verifica asignación de tokens:** El usuario puede verificar la asignación en su cuenta.



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

## 10. TECNOLOGÍA Y ESTÁNDARES SUBYACENTES

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

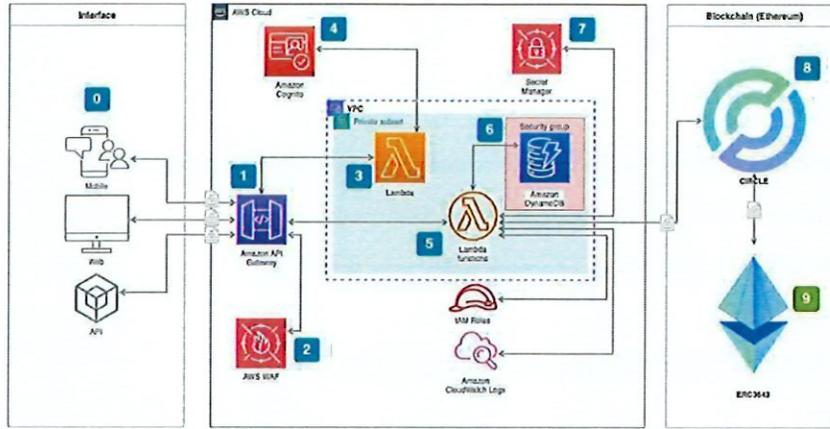
1. **Interfaz (AWS CloudFront):** La puerta de entrada a la plataforma, distribuyendo el tráfico globalmente para un rendimiento óptimo y protegiendo contra amenazas con un firewall (AWS WAF) que aplica reglas de seguridad estándar de la industria.
2. **Capa de Aplicación (AWS Lambda):** Funciones serverless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

autorización de usuarios y servicios.

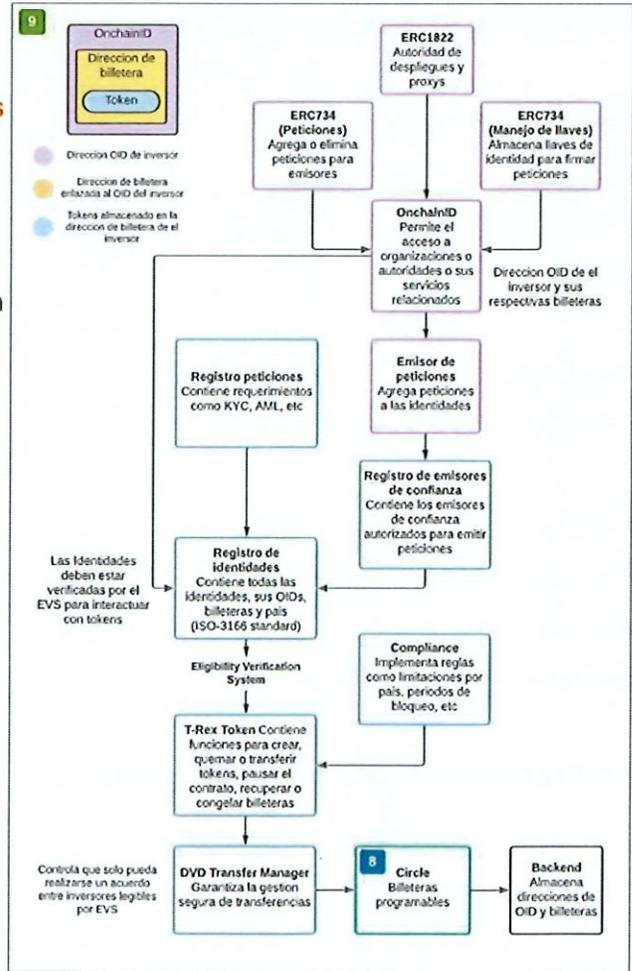
3. **Blockchain (Ethereum/Polygon):** El activo digital se emite como un token ERC-3643 en la blockchain de Polygon, una solución de escalabilidad de capa 2 de Ethereum, aprovechando sus transacciones rápidas y económicas.
4. **Protocolo ERC-3643:** Este estándar de token en Ethereum permite la emisión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

En resumen, esta emisión de activo digital representa un avance en la aplicación de tecnologías blockchain para la creación de instrumentos financieros seguros, transparentes y eficientes. La

combinación de estándares de token Ethereum, soluciones de escalabilidad de capa 2, verificación de identidad, análisis de blockchain, infraestructura en la nube, billeteras digitales respaldadas por dólares, y tecnología MPC crea un ecosistema robusto y confiable para el futuro de las finanzas digitales.



- 0 Filtraciones enviadas desde las diferentes interfaces/clientes utilizando endpoints con conexión cifrada.
  - 1 API Rest configurada en Amazon API Gateway, expuesta con certificados de seguridad.
  - 2 Firewall AWS WAF que revisa y valida cada petición recibida en la API Rest, implementando reglas de acceso estándar definidas por OWASP, White List de AWS y reglas de protección de ataques DDoS.
  - 3 Funciones Lambda serverless autoescalables diseñadas para el control de acceso y autorización.
  - 4 Servicio de gestión de usuarios AWS Cognito para la administración de Acceso, Autenticación y Autorización.
  - 5 Funciones Lambda serverless autoescalables que procesan las peticiones de las interfaces para interactuar con los servicios de la plataforma, provisionadas en una red privada en AWS y distribuidas en 3 zonas de disponibilidad.
  - 6 Base de datos no relacional, configurada con reglas de acceso a través de security groups de AWS para la disponibilidad de las funciones Lambda.
  - 7 Servicio de almacenamiento y administración de evidenciales, claves de API y certificados, AWS secret manager con rotación, ciclo de vida cifrado y políticas de acceso.
  - 8 Crea billeteras crypta programables y transacciones blockchain, accesible por API Rest con claves de acceso y conexión cifrada.
  - 9 ERC3043 es un estándar para la tokenización de Real World Assets, sistemas de pago y programas de fidelización.
- Conexión cifrada, utilizando certificados de seguridad HTTPS/SSL/TLS



## Direcciones de los Smart Contracts

- Nombre de token: avitat-unique-duo
- Nombre de ticker: AVTUD
- Circulación emitida: 3,000
- Network: Polygon PoS
- Protocolo: ERC3643 (TREX)
- Ruta de emisión: <https://app.realtokn.com/inversor/DetalleProyecto/avitat-unique-duo/>
- Contrato del token: [0x55AA5df2789598565FDa99481F0071a5999ceABa](https://polygonscan.com/address/0x55AA5df2789598565FDa99481F0071a5999ceABa)
- Autoridad del contrato: [0x36AcF79E5e4919C1aF1893d5Ba971787B63AB497](https://polygonscan.com/address/0x36AcF79E5e4919C1aF1893d5Ba971787B63AB497)
- Tipo de Autoridad: Single-sign
- Billetera de emisión: [0xe50a6a520A7Fa0cf39D2A144009d933FID46383](https://polygonscan.com/address/0xe50a6a520A7Fa0cf39D2A144009d933FID46383)
- Transacción de emisión:  
[0x6d23a416070cb346820abale5cb3b15a7787e5fb695bc505874b23aae493d970](https://polygonscan.com/tx/0x6d23a416070cb346820abale5cb3b15a7787e5fb695bc505874b23aae493d970)
- RESTRICCIONES:
  - Retención del token: Transferible.
  - Custodia: Interna
  - Blacklist ( Se utiliza la lista GAFI como referencia )
  - Whitelist ( El Salvador )
- TECNOLOGÍA UTILIZADA:
  - Blockchain: Polygon Mainnet
  - Protocolo de emisión: ERC-3643 & ONCHAIN-ID
  - MPC Vault
  - KYC & AML: Metamap
  - Electronic Address Checking & KYT: Chainalysis
  - Front & Backend: AWS
  - USDC Developer Controlled Wallet de Circle

## II. IDENTIFICACIÓN Y GESTIÓN DE RIESGOS ASOCIADOS A LA EMISIÓN

Los riesgos detallados a continuación tienen como objetivo revelar los potenciales riesgos asociados con la emisión pública de los tokens AVTUD, relacionados con el proyecto Unique & Duo. Las estrategias de mitigación implementadas por el emisor, Desarrolladora Avitat, S.A. de C.V., están diseñadas para reducir estos riesgos a niveles aceptables y pueden evolucionar a lo largo de la vida útil de los tokens para mejorar su eficacia y adaptarse a las condiciones cambiantes del mercado inmobiliario y financiero.

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.

### **Riesgos asociados con el Emisor**

#### **1. Riesgo de Solvencia**

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

**Impacto Potencial:** Incapacidad para cubrir gastos clave del desarrollo del proyecto, lo que podría afectar la confianza de los inversionistas y retrasar la ejecución del proyecto.

**Estrategia de Mitigación:** Implementación de una estructura financiera sólida con estrategias de preventa y financiamiento complementario.

**Medidas Implementadas:**

- Creación de reservas financieras para cubrir contingencias.
- Auditorías financieras trimestrales y publicación de informes para inversionistas.

#### **2. Riesgo de Ejecución del Proyecto**

**Identificación:** Retrasos en la comercialización o sobrecostos pueden afectar el retorno esperado para los inversionistas.

**Impacto Potencial:** Disminución en la rentabilidad del proyecto y posible pérdida de confianza de los inversionistas.

**Estrategia de Mitigación:** Cronogramas de ejecución con hitos específicos y supervisión constante.

**Medidas Implementadas:**

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

#### **3. Riesgo de Demanda de Apartamentos**

**Identificación:** Una baja demanda de los apartamentos podría retrasar el retorno de la inversión.

**Impacto Potencial:** Prolongación del tiempo de recuperación de la inversión y disminución de ingresos proyectados.

**Estrategia de Mitigación:** Estrategias de marketing dirigidas a diferentes segmentos del mercado.

**Medidas Implementadas:**

- Campañas de marketing enfocadas en compradores nacionales e internacionales.
- Diseño de estrategias de financiamiento atractivas para clientes.

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

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

macroeconómicos pueden impactar la viabilidad del proyecto.

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

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

**Medidas Implementadas:**

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

#### 5. Riesgo de Gobernanza

**Identificación:** Falta de claridad en la estructura de gobernanza del emisor puede llevar a decisiones inconsistentes o retrasos en la toma de decisiones críticas.

**Impacto Potencial:** Ineficiencia operativa y pérdida de confianza de los inversionistas.

**Estrategia de Mitigación:** Implementar políticas de gobernanza claras y transparentes.

**Medidas Implementadas:**

- Procedimientos definidos para la toma de decisiones estratégicas.
- Reuniones periódicas con accionistas para mantener alineación en la ejecución del proyecto.

#### 6. Riesgo de Reputación

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

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

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

**Medidas Implementadas:**

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

#### 7. Riesgo de Incumplimiento Legal

**Identificación:** Posibles cambios en la legislación o incumplimiento de normativas pueden afectar el desarrollo del proyecto.

**Impacto Potencial:** Sanciones legales, multas y retrasos en la ejecución del proyecto.

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

**Medidas Implementadas:**

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

## 8. Riesgo de Fraude Interno

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

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

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

**Medidas Implementadas:**

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

## 9. Riesgo de Dependencia Tecnológica

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

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

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

**Medidas Implementadas:**

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

## 10. Riesgo de Insuficiencia de Capital

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

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

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

**Medidas Implementadas:**

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

## 11. Riesgo por Gravamen Preexistente sobre Inmueble del Proyecto

**Identificación:** Uno de los inmuebles sobre los cuales se desarrollará una de las torres del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO, específicamente el inmueble identificado con la matrícula N°60677104-00000, cuenta con una hipoteca vigente a favor de Banco Promerica, S.A., otorgada previamente por el emisor.

**Impacto Potencial:** En caso de incumplimiento por parte del emisor respecto a sus obligaciones financieras, el acreedor tendría prioridad legal sobre dicho inmueble, lo que podría limitar la capacidad de generar ingresos desde ese activo o condicionar el uso de los

flujos proyectados, afectando los derechos económicos de los tenedores de tokens.

**Estrategia de Mitigación:** Transparencia en la revelación de cargas preexistentes y estructuración de los derechos económicos como subordinados a cualquier compromiso financiero prioritario, tal como se establece en el contrato de cesión de derechos.

**Medidas Implementadas:**

- Supervisión del cumplimiento de obligaciones financieras del emisor por parte del administrador de la emisión.
- Validación periódica de la situación financiera del emisor mediante auditoría externa independiente.

## **Riesgos asociados a la oferta de Activos Digitales**

### **1. Riesgo de Solvencia**

**Identificación:** Existe la posibilidad de que el emisor no pueda cumplir con sus obligaciones financieras, especialmente durante las fases iniciales de comercialización y construcción de los apartamentos.

**Impacto Potencial:** Incapacidad para cubrir gastos operativos y financieros, afectando la continuidad del proyecto y generando desconfianza en los inversionistas.

**Estrategia de Mitigación:** Implementar mecanismos de liquidez operativa y asegurar un flujo de caja adecuado mediante estrategias de preventa, permitiendo afrontar obligaciones financieras proyectadas y mantener la estabilidad operativa del proyecto.

**Medidas Implementadas:**

- Realizar auditorías financieras periódicas.
- Emisión de reportes trimestrales a los inversionistas, detallando avances financieros y comerciales.

### **2. Riesgo de Ejecución del Proyecto**

**Identificación:** Retrasos en la construcción o sobrecostos pueden afectar el retorno esperado para los inversionistas.

**Impacto Potencial:** Disminución en la rentabilidad del proyecto y posible pérdida de confianza de los inversionistas.

**Estrategia de Mitigación:** Implementar un cronograma de ejecución estricto con supervisión continua.

**Medidas Implementadas:**

- Seguimiento riguroso del cronograma de obra con hitos específicos.
- Auditorías técnicas periódicas para garantizar avances conforme a lo planificado.

### 3. Riesgo de Demanda de Apartamentos

**Identificación:** Una baja demanda de los apartamentos podría retrasar el retorno de la inversión.

**Impacto Potencial:** Prolongación del tiempo de recuperación de la inversión y disminución de ingresos proyectados.

**Estrategia de Mitigación:** Estrategias de marketing dirigidas a diferentes segmentos del mercado.

**Medidas Implementadas:**

- Campañas de marketing enfocadas en compradores nacionales e internacionales.
- Ofrecimiento de planes de financiamiento atractivos para clientes potenciales.

### 4. Riesgo de Dependencia de Preventas

**Identificación:** La dependencia de las preventas como fuente principal de financiamiento puede generar problemas de liquidez si las ventas no avanzan según lo proyectado.

**Impacto Potencial:** Falta de liquidez para cubrir costos clave, afectando el desarrollo del proyecto.

**Estrategia de Mitigación:** Garantizar un capital inicial sólido y estrategias de colocación efectivas.

**Medidas Implementadas:**

- Reservas financieras para asegurar la continuidad operativa.
- Estrategia de preventa con incentivos para compradores tempranos.

### 5. Riesgo de Cambios en el Mercado Inmobiliario

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

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

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

**Medidas Implementadas:**

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

### 6. Riesgo de Gobernanza

**Identificación:** La falta de claridad en la estructura de gobernanza del emisor puede llevar a decisiones inconsistentes o retrasos en la toma de decisiones críticas.

**Impacto Potencial:** Ineficiencia operativa y pérdida de confianza de los inversionistas.

**Estrategia de Mitigación:** Implementar políticas de gobernanza claras y transparentes.

**Medidas Implementadas:**

- Realización de reuniones periódicas con los accionistas.
- Establecimiento de procedimientos definidos para la toma de decisiones estratégicas.

**7. Riesgo de Incumplimiento Legal**

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

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

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

**Medidas Implementadas:**

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

**8. Riesgo de Fraudes Internos**

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

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

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

**Medidas Implementadas:**

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

**9. Riesgo de Dependencia Tecnológica**

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

**Impacto Potencial:** Interrupciones operativas y pérdida de datos críticos.

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

**Medidas Implementadas:**

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

## Riesgos asociados a los Activos Digitales

### 1. Riesgo de Volatilidad

**Identificación:** Los activos digitales pueden experimentar fluctuaciones en su valor debido a factores de mercado y cambios en la percepción de los inversionistas.

**Impacto Potencial:** Variaciones abruptas en el valor de los tokens AVTUD pueden afectar la rentabilidad esperada por los inversionistas y su liquidez en el mercado secundario.

**Estrategia de Mitigación:** Ofrecer un esquema de ingresos basado en flujos futuros del proyecto para reducir la exposición a la volatilidad.

**Medidas Implementadas:**

- Proporcionar instrumentos contractuales respaldados por los flujos futuros del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO.
- Diseñar estrategias de diversificación de riesgos para inversionistas.

### 2. Riesgo de Seguridad

**Identificación:** Los activos digitales pueden ser vulnerables a ataques cibernéticos o accesos no autorizados a las billeteras digitales.

**Impacto Potencial:** Pérdida de activos digitales o información confidencial, afectando la confianza en la emisión de los tokens AVTUD.

**Estrategia de Mitigación:** Implementar protocolos avanzados de seguridad y auditorías periódicas.

**Medidas Implementadas:**

- Uso de la infraestructura tecnológica de Pulpo Fintech, S.A. de C.V. con robustas medidas de ciberseguridad.
- Auditorías de seguridad periódicas para prevenir vulnerabilidades.

### 3. Riesgo de Fraude

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

**Impacto Potencial:** Pérdidas económicas y daño a la reputación del emisor y del proyecto AVITAT UNIQUE & DUO.

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

**Medidas Implementadas:**

- Procesos KYC (Conoce a tu Cliente) y AML (Anti-Lavado de Dinero).
- Supervisión constante de las transacciones de los tokens AVTUD.

#### 4. Riesgo de Liquidez

**Identificación:** La disponibilidad de un mercado secundario puede ser limitada, afectando la facilidad de compra y venta de los tokens AVTUD.

**Impacto Potencial:** Dificultad para que los inversionistas liquiden sus posiciones antes del vencimiento de la emisión.

**Estrategia de Mitigación:** Facilitar la negociación de los tokens en mercados secundarios regulados.

**Medidas Implementadas:**

- Listado de tokens en la plataforma de Pulpo Fintech.
- Desarrollo de un mercado secundario líquido para inversionistas.

#### 5. Riesgo de Pérdida de Claves Privadas

**Identificación:** La pérdida de claves privadas por parte de los inversionistas puede resultar en la pérdida irreversible de sus tokens.

**Impacto Potencial:** Inaccesibilidad de los fondos para el inversionista, sin posibilidad de recuperación.

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

**Medidas Implementadas:**

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

#### 6. Riesgo de Incompatibilidad Tecnológica

**Identificación:** Los tokens AVTUD pueden no ser compatibles con todas las plataformas o billeteras digitales.

**Impacto Potencial:** Dificultades en la integración con plataformas de inversión o intercambio.

**Estrategia de Mitigación:** Asegurar compatibilidad mediante pruebas exhaustivas antes del lanzamiento.

**Medidas Implementadas:**

- Colaboración con desarrolladores de blockchain para asegurar compatibilidad.
- Pruebas de integración de los tokens AVTUD con diversas plataformas digitales.

#### 7. Riesgo Regulatorio

**Identificación:** Cambios en las regulaciones pueden afectar la emisión, comercialización y distribución de los tokens AVTUD.

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

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

**Medidas Implementadas:**

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

## 8. Riesgo de Adopción

**Identificación:** La falta de conocimiento o confianza en los activos digitales puede limitar la demanda de los tokens AVTUD.

**Impacto Potencial:** Baja liquidez y menor volumen de transacciones en el mercado secundario.

**Estrategia de Mitigación:** Educación y promoción de los beneficios del modelo tokenizado.

**Medidas Implementadas:**

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

## 9. Riesgo de Percepción Negativa

**Identificación:** La percepción negativa de los activos digitales podría afectar la confianza en la emisión de los tokens AVTUD.

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

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

**Medidas Implementadas:**

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

## 10. Riesgo de Dependencia de Terceros

**Identificación:** La dependencia excesiva de plataformas de terceros podría generar vulnerabilidades operativas en la emisión de tokens.

**Impacto Potencial:** Interrupciones en la operación o limitaciones en la gestión de los tokens AVTUD.

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

**Medidas Implementadas:**

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

## 11. Riesgo de Interoperabilidad

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

**Impacto Potencial:** Restricciones en la movilidad de los tokens y dificultades en la interoperabilidad con otras infraestructuras.

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

### **Medidas Implementadas:**

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

## 12. Riesgo de Manipulación del Mercado

**Identificación:** Actores malintencionados podrían influir en la oferta y demanda de los tokens AVTUD, generando volatilidad artificial.

**Impacto Potencial:** Alteración del precio y pérdida de confianza de los inversionistas.

**Estrategia de Mitigación:** Implementar mecanismos de monitoreo y regulación para prevenir prácticas de manipulación.

### **Medidas Implementadas:**

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

## Riesgos asociados a la Ejecución del Proyecto

### 1. Riesgo de Estudios Topográficos Inadecuados

**Identificación:** El terreno donde se desarrollará AVITAT UNIQUE & DUO podría presentar características geográficas inesperadas que dificulten su desarrollo, como pendientes pronunciadas o suelo inestable.

**Impacto Potencial:** Incremento en costos de adecuación del terreno y posibles retrasos en la construcción y comercialización de los apartamentos.

**Estrategia de Mitigación:** Realizar estudios topográficos avanzados antes de la construcción para garantizar la viabilidad del proyecto.

### **Medidas Implementadas:**

- Inclusión de márgenes de seguridad en el cronograma y presupuesto para ajustes derivados de estudios topográficos.
- Contratación de empresas especializadas en análisis geotécnico y estructural.

## 2. Riesgo de Falta de Diferenciación del Proyecto Frente a la Competencia

**Identificación:** Si AVITAT UNIQUE & DUO no presenta características distintivas respecto a otros proyectos en la misma zona, podría perder atractivo ante los compradores e inversionistas.

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

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

### **Medidas Implementadas:**

- Estudios comparativos de mercado para ajustar la oferta y destacar los beneficios de AVITAT UNIQUE & DUO.
- Inclusión de amenidades exclusivas y diseño arquitectónico innovador.

## 3. Riesgo de Retrasos en la Comercialización

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

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

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

### **Medidas Implementadas:**

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

## 4. Riesgo de Incremento en los Costos Asociados a la Comercialización

**Identificación:** Costos adicionales en publicidad, comisiones o promoción pueden elevar el gasto en comercialización.

**Impacto Potencial:** Reducción de los márgenes de ganancia y presión sobre la rentabilidad del proyecto.

**Estrategia de Mitigación:** Establecer acuerdos contractuales con agencias de marketing.

### **Medidas Implementadas:**

- Negociación de contratos a largo plazo con proveedores estratégicos de publicidad y medios.

## 5. Riesgo de Baja Calidad en los Materiales Promocionales

**Identificación:** Una estrategia de marketing ineficaz o con materiales de baja calidad podría afectar la percepción del proyecto y su atractivo ante los compradores.

**Impacto Potencial:** Menor interés por parte de potenciales inversionistas y compradores.

**Estrategia de Mitigación:** Garantizar la calidad y efectividad de la campaña de marketing.

**Medidas Implementadas:**

- Contratación de expertos en marketing inmobiliario con experiencia en proyectos premium.
- Desarrollo de material audiovisual profesional, incluyendo renders y recorridos virtuales del proyecto.

## 6. Riesgo de Incumplimiento de Normativas de Comercialización

**Identificación:** La comercialización de AVITAT UNIQUE & DUO debe cumplir con las regulaciones locales en materia de publicidad y consumo.

**Impacto Potencial:** Posibles sanciones legales y obstáculos en la promoción del proyecto.

**Estrategia de Mitigación:** Mantenerse actualizado con las normativas aplicables y contar con asesoría legal especializada.

**Medidas Implementadas:**

- Auditorías de cumplimiento normativo en las estrategias de marketing y ventas.
- Asesoramiento legal permanente para evitar riesgos regulatorios.

## 7. Riesgo de Disponibilidad Limitada de Compradores

**Identificación:** Factores económicos o cambios en la demanda podrían reducir el interés en la compra de apartamentos.

**Impacto Potencial:** Comercialización más lenta y posible afectación en la valorización del proyecto.

**Estrategia de Mitigación:** Diversificar los segmentos de compradores y ofrecer opciones de financiamiento atractivas.

**Medidas Implementadas:**

- Monitoreo continuo del mercado inmobiliario para ajustar estrategias comerciales.
- Enfoque en la captación de inversionistas nacionales y salvadoreños en el exterior.

## 8. Riesgo de Problemas Laborales en la Comercialización

**Identificación:** Conflictos con agentes inmobiliarios o personal de ventas pueden afectar la ejecución de la estrategia comercial.

**Impacto Potencial:** Reducción en el ritmo de ventas y afectación en la imagen del proyecto.

**Estrategia de Mitigación:** Mantener relaciones laborales estables y establecer acuerdos claros con intermediarios.

**Medidas Implementadas:**

- Contratos laborales y comerciales bien definidos con cláusulas de desempeño.
- Supervisión activa del equipo de ventas y asesores inmobiliarios.

**9. Riesgo de Cambios en las Políticas de Zonificación o Permisos**

**Identificación:** Modificaciones en la normativa local podrían afectar la factibilidad de construcción o comercialización de los apartamentos.

**Impacto Potencial:** Retrasos en el proyecto y posibles restricciones en la venta de unidades.

**Estrategia de Mitigación:** Monitoreo constante de las normativas urbanísticas y anticipación a cambios regulatorios.

**Medidas Implementadas:**

- Contratación de consultores especializados para gestionar permisos y normativas.
- Relación activa con entidades gubernamentales y municipalidades.

**10. Riesgo de Eventos Imprevistos Durante la Comercialización**

**Identificación:** Factores externos, como crisis económicas o cambios en tasas de interés, pueden afectar la demanda de los apartamentos.

**Impacto Potencial:** Reducción en ingresos y necesidad de ajustar la estrategia comercial.

**Estrategia de Mitigación:** Flexibilizar precios y condiciones de pago según el comportamiento del mercado.

**Medidas Implementadas:**

- Estrategia de precios escalonada para adaptarse a variaciones de la demanda.
- Monitoreo de tasas de interés y cambios macroeconómicos relevantes.

**11. Riesgo de Fluctuaciones en el Mercado Inmobiliario**

**Identificación:** Cambios en el valor de mercado de propiedades similares pueden afectar la percepción de valor del proyecto.

**Impacto Potencial:** Reducción en las expectativas de rentabilidad y ajustes en la estrategia de ventas.

**Estrategia de Mitigación:** Diseñar una estructura de precios competitiva y basada en la valorización progresiva del proyecto.

**Medidas Implementadas:**

- Evaluaciones de mercado periódicas para determinar estrategias de ajuste de precios.
- Análisis de la evolución del sector inmobiliario en zonas de alto desarrollo.

## Riesgos asociados a la Tecnología utilizada

### 1. Riesgo de Fallos Técnicos

**Identificación:** Fallos en la infraestructura tecnológica pueden interrumpir la emisión y gestión de los tokens AVTUD.

**Impacto Potencial:** Afectación en la operatividad del proyecto, generando incertidumbre y desconfianza entre los inversionistas.

**Estrategia de Mitigación:** Implementar pruebas exhaustivas y contar con planes de contingencia.

**Medidas Implementadas:**

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

### 2. Riesgo de Vulnerabilidades de Seguridad

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

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

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

**Medidas Implementadas:**

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

### 3. Riesgo de Obsolescencia Tecnológica

**Identificación:** La evolución rápida del sector blockchain puede hacer que la tecnología utilizada en la emisión quede desactualizada.

**Impacto Potencial:** Reducción en la competitividad del token y problemas de integración con nuevas soluciones digitales.

**Estrategia de Mitigación:** Monitoreo constante de avances tecnológicos y adopción de actualizaciones oportunas.

**Medidas Implementadas:**

- Evaluaciones periódicas de compatibilidad con estándares emergentes.
- Flexibilidad para migrar a nuevas versiones de blockchain en caso necesario.

### 4. Riesgo de Compatibilidad

**Identificación:** Posibles dificultades en la integración del token AVTUD con plataformas de negociación y gestión.

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

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

**Medidas Implementadas:**

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

**5. Riesgo de Centralización**

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

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

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

**Medidas Implementadas:**

- Alianzas con múltiples proveedores de infraestructura blockchain.
- Creación de planes de respaldo en caso de contingencias.

**6. Riesgo de Errores en el Código**

**Identificación:** Posibilidad de fallos en los contratos inteligentes que administran la emisión de los tokens.

**Impacto Potencial:** Pérdida de confianza y riesgos financieros para los inversionistas.

**Estrategia de Mitigación:** Realizar auditorías de código antes y después de la emisión.

**Medidas Implementadas:**

- Pruebas exhaustivas previas al despliegue de los contratos inteligentes.
- Revisión del código por auditores externos especializados.

**7. Riesgo de Escalabilidad**

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

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

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

**Medidas Implementadas:**

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

**8. Riesgo de Dependencia de Infraestructura**

**Identificación:** Dependencia de servidores y plataformas digitales para la administración del token AVTUD.

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

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

**Medidas Implementadas:**

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

## 9. Riesgo de Privacidad

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

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

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

**Medidas Implementadas:**

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

## 10. Riesgo de Gobernanza Tecnológica

**Identificación:** Falta de claridad en la administración y actualización de la infraestructura tecnológica del token.

**Impacto Potencial:** Problemas en la coordinación de cambios tecnológicos y afectación del ecosistema del token.

**Estrategia de Mitigación:** Definir un marco de gobernanza tecnológica con roles y responsabilidades claras.

**Medidas Implementadas:**

- Establecimiento de protocolos de actualización tecnológica.
- Supervisión de cambios en infraestructura mediante comités de gobernanza.

## 11. Riesgo de Adopción Tecnológica

**Identificación:** Falta de conocimiento sobre blockchain por parte de los inversionistas.

**Impacto Potencial:** Baja adopción del token y dificultades en la participación de nuevos inversionistas.

**Estrategia de Mitigación:** Implementar programas educativos y brindar soporte técnico a los inversionistas.

**Medidas Implementadas:**

- Creación de materiales educativos sobre blockchain y activos digitales.
- Soporte técnico accesible para resolver dudas sobre el uso del token.

## 12. Riesgo de Interoperabilidad

**Identificación:** Dificultades para integrar el token con otras plataformas o exchanges.

**Impacto Potencial:** Limitación en la transferencia y uso del token en mercados digitales.

**Estrategia de Mitigación:** Adoptar estándares de interoperabilidad y realizar pruebas de compatibilidad.

**Medidas Implementadas:**

- Uso de estándares reconocidos en la industria blockchain.
- Pruebas de compatibilidad con diversas plataformas antes del lanzamiento.

## 12. RESOLUCIÓN DE DISPUTAS

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

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

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

## 13. TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

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

El tratamiento de estos datos se realiza en estricta conformidad con la Política de Privacidad, la cual detalla los procedimientos y finalidades específicas del uso de la información personal. La Política de Privacidad está disponible para consulta en el sitio web del Emisor, sus aplicaciones y en el **Anexo VII** –

**Políticas del PSAD**, garantizando la transparencia y el cumplimiento de las normativas vigentes en materia de protección de datos personales.

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

## 14. RÉGIMEN TRIBUTARIO

### **Régimen Tributario**

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

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

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

**Descargo de responsabilidad sobre asesoramiento fiscal:** Si bien describimos los beneficios fiscales asociados con los activos digitales según el artículo 36 de la Ley de Emisión de Activos Digitales, es importante que los participantes entiendan que la empresa no brinda asesoramiento fiscal. Se aconseja a los participantes que consulten a sus propios profesionales de impuestos para comprender completamente las implicaciones fiscales de comprar, mantener o disponer de

activos digitales de acuerdo con sus circunstancias fiscales personales y la ley aplicable a ellos. La empresa no asume ninguna responsabilidad por el asesoramiento fiscal proporcionado a los participantes por terceros o por el cumplimiento de las leyes fiscales por parte de los participantes.

#### **DESCARGO DE RESPONSABILIDAD**

Este Documento de Información Relevante (DIR), tal como es publicado por el Emisor, se proporciona únicamente con fines informativos y no constituye una oferta ni una solicitud para la compra o venta de activos digitales o productos de inversión relacionados ("Productos de Inversión"). No debe interpretarse como asesoramiento de inversión, legal, contable o fiscal, ni como una indicación de que algún Producto de Inversión sea adecuado o apropiado para sus objetivos de inversión, situación financiera o necesidades específicas. Tampoco representa una recomendación personalizada. Este Documento no pretende identificar o destacar todos los riesgos o factores importantes que puedan estar asociados con los Productos de Inversión. Si tiene dudas sobre cualquier información relacionada con un Producto de Inversión, se recomienda que consulte a sus propios asesores financieros, legales y/o fiscales.

Cualquier suposición, dato, proyección, pronóstico o estimación presentado son declaraciones a futuro basadas en la información proporcionada al Emisor o disponible públicamente. Estas reflejan estimaciones subjetivas y suposiciones sobre eventos futuros. Por lo tanto, no se puede garantizar que los resultados proyectados o previstos se materialicen. Los resultados reales pueden diferir de estas proyecciones y tales diferencias podrían ser significativas. El rendimiento pasado no garantiza el rendimiento futuro.

Se considera que la información contenida en este Documento de Información Relevante es fiable; sin embargo, se proporciona en el estado en que se encuentra, sin ninguna garantía explícita o implícita.

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

## **15. CANALES DE COMUNICACIÓN**

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

## **16. ANEXOS**

**Anexo I – Declaración Jurada.**

**Anexo II – Informe del Certificador.**

**Anexo III – Políticas de Contratación.**

**Anexo IV – Balance Inicial del Emisor.**

**Anexo V – Proyecciones Financieras Unique & Duo.**

**Anexo VI – Contratos Desarrollos Avitat, S.A. de C.V.**

**Anexo VII – Políticas del PSAD.**