

NEXUS

— *CENTRO EMPRESARIAL* —

EMISIÓN DE TOKENS

Agosto 2025

Etiqueta de cotización: BAES-NXX

Inversiones Globales Estratégicas S. A. de C. V. San Salvador, El Salvador

Contenido

- 2) RESUMEN4
- 3) CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA PÚBLICA7
- 4) GLOSARIO26
- 5) DECLARACIÓN JURADA28
- 6) INFORME DEL CERTIFICADOR.....28
- 7) DESCRIPCIÓN DEL EMISOR.....29
- 8) DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA45
- 9) DESTINO DE LOS FONDOS61
- 10) FLUJO DE TOKENS DENTRO DE LA PLATAFORMA DE COMERCIALIZACIÓN67
- 11) TECNOLOGÍA Y ESTÁNDARES SUBYACENTES69
- 12) RIESGOS ASOCIADOS Y GESTIÓN DE RIESGOS70
- 13) RESOLUCIÓN DE DISPUTAS.....79
- 14) TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES79
- 15) RÉGIMEN TRIBUTARIO80
- 16) CANALES DE COMUNICACIÓN81
- 17) OTRAS DECLARACIONES:.....81
- 18) ANEXOS82

1) CARTA DE PRESENTACIÓN DEL EMISOR

Estimados inversionistas,

En nombre de Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. (IGE), nos complace extenderles una cordial invitación para considerar su participación en la Oferta Pública de Ingresos del token BAES-NXX, estructurado en conformidad con la Ley de Emisión de Activos Digitales de El Salvador.

Esta emisión representa una oportunidad innovadora de inversión en activos digitales, respaldada por los ingresos netos que se generarán a partir de la comercialización de las unidades industriales que conforman el Proyecto NEXXUS Centro Empresarial, un moderno complejo de 60 ofibodegas que será desarrollado en el Distrito de San Juan Opico, Municipio de La Libertad Centro, departamento de La Libertad.

El objetivo principal de esta emisión es financiar la construcción y comercialización del proyecto, optimizar la liquidez operativa del Emisor y diversificar las fuentes de capital mediante el uso de herramientas digitales, permitiendo a los inversionistas participar en un modelo de inversión transparente, trazable y eficiente.

Principales aspectos de la emisión:

- Origen de los ingresos del token: Los flujos distribuidos a los tenedores de BAES-NXX provendrán exclusivamente de los ingresos netos generados por la comercialización de las ofibodegas del Proyecto NEXXUS.
- Marco regulatorio: La emisión se encuentra registrada ante la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) y cumple con las disposiciones aplicables a las ofertas públicas de ingreso bajo la normativa salvadoreña.
- Infraestructura tecnológica: La emisión será ejecutada sobre la blockchain de Algorand, utilizando contratos inteligentes bajo protocolo validado y estándares de seguridad de nivel institucional.
- Custodia y operación: La emisión es administrada por Banco Atlántida El Salvador, S.A., en su calidad de Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD No. 0035), quien brindará los servicios de comercialización, custodia, monitoreo y cumplimiento regulatorio.
- Transparencia y seguridad: El proceso cuenta con cifrado de extremo a extremo (AES256), funciones aleatorias verificables (VRF) y consenso de prueba de participación pura (PPoS), lo que garantiza seguridad, eficiencia energética y trazabilidad integral.

Adjunto a esta comunicación encontrarán el Documento de Información Relevante (DIR), el cual contiene todos los detalles sobre la emisión, incluyendo la descripción del activo subyacente, términos de la oferta, estructura de flujos y riesgos asociados.

Esta oferta representa una oportunidad para participar en la evolución del sector inmobiliario e industrial salvadoreño, integrando innovación tecnológica, financiamiento descentralizado y sostenibilidad operativa.

Agradecemos sinceramente su interés y quedamos a su disposición para acompañarlos en todo el proceso de inversión.

Atentamente,

Miriam Lissette Álvarez Molina

Representante Legal

Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V

2) RESUMEN

NEXXUS será un complejo industrial y comercial de ofibodegas, diseñado para responder a la creciente demanda de espacios versátiles en el occidente del Gran San Salvador. Ubicado estratégicamente en el Distrito de San Juan Opico, Municipio de La Libertad Centro, Departamento de La Libertad; zona con creciente desarrollo comercial, industrial y habitacional; el proyecto busca posicionarse como una solución moderna y eficiente para empresas, emprendedores y distribuidores que requieren espacios modulares con altos estándares de construcción.

El complejo incluirá un total de 60 ofibodegas con áreas comunes, control de accesos y calles amplias que facilitan la logística de transporte. La ubicación del proyecto lo conecta directamente con arterias clave como el Periférico Claudia Lars y la carretera Panamericana, así como con grandes desarrollos residenciales y zonas industriales del país.

Características clave del proyecto

Las ofibodegas han sido concebidas para ofrecer una combinación funcional de espacio de almacenamiento, oficinas y áreas de carga, apuntando a sectores como distribución, comercio electrónico, manufactura ligera, logística y almacenamiento.

- Diseño modular que permite adaptar los espacios según necesidades específicas del cliente, lo cual no implica reducción de la cantidad de las ofibodegas del proyecto. El cliente tendrá el derecho de adaptar su espacio de ofibodega adquirida, sin afectar las otras.
- Altura interior de hasta 6.5 metros, permitiendo el uso eficiente del volumen.
- Área de oficinas en segundo nivel en cada unidad.
- Estacionamiento propio y áreas de carga por módulo.
- Seguridad perimetral, acceso controlado y vías pavimentadas para circulación de carga.
- Urbanización con estándares de calidad que fomentan un entorno ordenado y funcional.

Características clave de la emisión

- **Monto total de la emisión:** USD \$4,000,000
- **Plazo de la emisión:** Hasta 42 meses (3 años y 6 meses)
- **Valor nominal del token:** USD \$1.00
- **Cantidad de tokens a emitir:** 4,000,000 tokens BAES-NXX
- **Activo subyacente:** Utilidad antes de impuestos generada por la venta de las 60 ofibodegas del proyecto NEXXUS
- **Mercado primario:** Disponible desde el inicio de la emisión
- **Mercado secundario:** Disponible desde el inicio de la emisión
- **Infraestructura tecnológica:**
 - Emisión sobre la blockchain de Algorand
 - Estructura de contratos inteligentes auditados bajo protocolo nativo de la red
 - Seguridad criptográfica con cifrado AES256
 - Cumplimiento regulatorio y trazabilidad mediante validación de identidad digital (KYC)

Objetivo de la emisión

El financiamiento obtenido mediante la emisión de los tokens BAES-NXX tiene como propósito acelerar la ejecución y comercialización del proyecto NEXXUS, optimizando la estructura de capital y diversificando las fuentes de financiamiento del Emisor.

Los fondos recaudados serán utilizados para:

1. Desarrollo del Proyecto NEXXUS

- a. Urbanización del terreno, obras de infraestructura general y edificación de las ofibodegas.
- b. Instalaciones eléctricas, hidráulicas, sistema contra incendios, obras exteriores y accesos vehiculares.
- c. Supervisión técnica, costos administrativos y gastos de comercialización.

2. Implementación de estrategias de venta

- a. Campañas de preventa y venta directa, orientadas a empresas nacionales e inversionistas.
- b. Alianzas comerciales con brokers y asesores especializados en inmuebles logísticos e industriales.
- c. Marketing digital y generación de contenido técnico para compradores potenciales.

Estructura de la Emisión

- Respaldo por los flujos generados por la venta de las unidades inmobiliarias.
- Permite a los inversionistas participar en las utilidades antes de impuestos del proyecto, sin periodicidad definida.
- La distribución de las utilidades antes de impuestos, si las hubiere, se realizará una vez cubiertos todos los costos operativos y financieros.

Estructura financiera

La emisión de tokens BAES-NXX se estructura como una oferta pública de tokens de ingresos. Los tenedores de tokens tendrán derecho a participar, si existieren, en las utilidades antes de impuestos generadas por la comercialización de las ofibodegas, una vez cubiertas las obligaciones preferentes.

Es importante destacar que el Emisor ha construido una estructura de capital diversificada para complementar la ejecución del proyecto. Por tanto:

1. Los flujos provenientes de la venta de las ofibodegas serán utilizados prioritariamente para atender las obligaciones derivadas de cualquier deuda obtenida.
2. Solo los excedentes, una vez cumplido lo anterior, podrán ser utilizados para pagos a tenedores de tokens BAES-NXX.
3. La existencia de utilidades antes de impuestos disponibles, será supervisada por el Administrador de la Emisión.
4. No existe obligación contractual de rendimientos fijos, y los pagos estarán sujetos al desempeño comercial del proyecto.

Mecanismo de inversión

- **Monto mínimo de inversión:** USD \$1.00 (1 token)
- **Monto mínimo de colocación:** USD \$4,000,000 durante los primeros 6 meses
- **Medios de pago aceptados:** Dólar estadounidense (USD)
- **Mecanismo de reembolso:**

Si al término del período de colocación no se alcanza el monto mínimo de USD \$4,000,000.00, la oferta no entrará en vigencia y se procederá con el reembolso íntegro del capital aportado a los participantes iniciales, conforme

a los términos y condiciones establecidos en el Documento de Información Relevante (DIR). Este mecanismo garantiza que el proyecto únicamente se ejecutará si cuenta con el financiamiento completo requerido para su desarrollo.

El reembolso no incluirá rendimientos, dado que la emisión no habrá entrado en operación ni se habrán generado flujos económicos.

Para garantizar la transparencia y seguridad del proceso, el PSAD gestionará la devolución de los fondos mediante el siguiente procedimiento:

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 pública.
2. Notificación a los Tenedores de Tokens:
 - El administrador de la emisión informará a los tenedores de tokens, a través de la plataforma de comercialización, 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 Emisor transferirá los fondos necesarios a la plataforma para reembolsar el 100% del capital invertido por cada tenedor de tokens, sin los rendimientos generados.
 - Esta transferencia se realizará en un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la notificación a los tenedores de tokens.
4. Confirmación del Reembolso:
 - El Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), en este Banco Atlántida El Salvador, S.A., 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, que 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.
 - Se podrán emitir reportes de cumplimiento que certifiquen la finalización del proceso.

Distribución de ingresos y pagos a inversionistas

Los pagos a tenedores de tokens BAES-NXX, en caso de generarse utilidades antes de impuestos disponibles, serán realizados conforme al siguiente esquema:

- Se reconocerán únicamente ingresos derivados de la venta efectiva de las ofibodegas, descontando costos, comisiones y deuda prioritaria.
- El pago a los inversionistas dependerá de la existencia de flujos remanentes al final del período de la emisión.
- No se garantiza una tasa de retorno fija ni pagos periódicos, ya que la estructura se basa en resultados reales del proyecto.
- La existencia y monto de la utilidad antes de impuestos será determinado por el Administrador de la Emisión, con base en los estados financieros auditados.

Conclusión

NEXXUS Centro Empresarial representa una propuesta innovadora de inversión en el sector inmobiliario logístico, combinando una ubicación estratégica, demanda sólida y respaldo tecnológico en blockchain.

La emisión del token BAES-NXX permite a los inversionistas acceder a un instrumento transparente, trazable y vinculado directamente al desempeño comercial de un activo real. Esta estructura ofrece una alternativa eficiente a los métodos tradicionales de inversión en bienes raíces, alineada con los principios de digitalización y democratización financiera.

Con NEXXUS, se abre la puerta a un modelo de inversión moderno, regulado y con alto potencial de valorización.

3) CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA PÚBLICA

Principales características de la emisión	
Emisor	Inversiones Globales Estratégicas, S.A. DE C.V.

Tipo de Oferta Pública de Activos Digitales	Oferta pública de Ingresos.
Tipo de Activo Digital	Token de ingresos
Denominación del Token	BAES-NXX
Etiqueta de cotización del Token	BAES-NXX
Importe total de la Emisión	<p>USD \$4,000,000.00 (CUATRO MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)</p> <p>La emisión tiene un importe total máximo de USD \$4,000,000.00 (CUATRO MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), con una colocación mínima requerida de USD \$4,000,000.00. Este monto está dirigido a financiar la venta de de las ofibodegas en el Distrito de San Juan Opico, Municipio de La Libertad Centro, El Salvador.</p> <p>El monto total de la emisión fue determinado estratégicamente con base en un análisis detallado de los ingresos proyectados y costos asociados, asegurando la viabilidad del proyecto y su alineación con las condiciones actuales del mercado inmobiliario. Definición del Monto de la Emisión</p> <p>El monto de USD \$4,000,000.00 fue determinado con base en un análisis detallado de las necesidades de capital requeridas para cubrir las distintas fases del proyecto NEXXUS, desde la ejecución de obra hasta la comercialización de las ofibodegas.</p> <p>.</p> <p>La definición del monto responde a tres ejes fundamentales:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Identificación de los Costos Requeridos para el Desarrollo Se evaluaron los costos asociados a la ejecución del proyecto, incluyendo: <ul style="list-style-type: none"> ○ Obra gris e infraestructura de urbanización del complejo industrial. ○ Adquisición de materiales, contratación de mano de obra y supervisión técnica. ○ Permisología, licencias de construcción, estudios y seguros obligatorios.

- Costos asociados al financiamiento complementario (intereses y comisiones).

2. Estructura de Financiamiento del Proyecto

El proyecto contempla un esquema de fondeo compuesto de la siguiente manera:

- Emisión de tokens por USD \$4,000,000.00, como mecanismo de participación digital respaldado por los resultados del desarrollo.
- Financiamiento Tradicional de USD \$12,000,000 con instituciones bancarias, como mecanismo de financiamiento complementario del proyecto.
- Capital Social de USD \$456,604.00.

Este financiamiento permitirá avanzar con las obras de manera oportuna, manteniendo el equilibrio financiero y reduciendo el riesgo operativo.

Objetivos y Aplicación de los Fondos

Los fondos obtenidos mediante la colocación de los tokens serán destinados principalmente a:

- **Ejecución de obras:** Infraestructura general, construcción de bodegas, calles de maniobras, parqueos, planta de tratamiento y garita de acceso.
- **Preparación para comercialización:** Adecuación de espacios comunes, diseño de imagen institucional y estrategias de posicionamiento comercial.
- **Complemento a la inversión institucional:** Garantizar una correcta ejecución presupuestaria. **Justificación del Monto de la Emisión**

La cifra de USD \$4,000,000.00 refleja una estimación prudente y fundamentada, que responde a la necesidad de complementar el financiamiento institucional con capital de riesgo de los promotores, asegurando así:

- La continuidad financiera del proyecto desde su etapa inicial hasta su maduración comercial.
- Una estructura de capital balanceada, que favorezca la rentabilidad sin comprometer la solvencia del desarrollo.
- La alineación de incentivos entre los tenedores de tokens, los promotores y los inversionistas institucionales.

Conclusión

En suma, el monto de la emisión ha sido definido como el aporte clave de capital para garantizar la ejecución del proyecto NEXXUS. Esta emisión permitirá a los promotores estructurar un vehículo financiero moderno, transparente y alineado con las mejores prácticas de desarrollo inmobiliario y levantamiento de capital en activos digitales.

Plazo de la emisión	Hasta 42 meses (3 años y 6 meses)
Precio del token	Cada token BAES-NXX tiene un valor nominal de USD \$1.00 (UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).
Moneda de negociación	Dólares de los Estados Unidos de América.
Cantidad de Tokens a emitir	4,000,000 tokens, cada uno con un valor nominal de USD \$1.00 (UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).
Unidad del token	<p>Cada token BAES-NXX representa un derecho económico sobre la utilidad antes de impuestos que se genere a partir de la comercialización de las ofibodegas del proyecto NEXXUS Centro Empresarial, conforme a los términos establecidos en esta emisión.</p> <p>Los inversionistas que adquieran tokens BAES-NXX podrán participar proporcionalmente en la distribución de beneficios económicos, si los hubiere, siempre que existan utilidades antes de impuestos tras la deducción de todos los costos operativos, administrativos y financieros del proyecto.</p> <p>Toda la emisión será gestionada dentro de un marco de trazabilidad, transparencia y seguridad, mediante el uso de tecnología blockchain sobre la red Algorand, lo que garantiza una administración eficiente de los derechos económicos y una supervisión clara del historial de cada token, reforzando la confianza en el proceso de inversión.</p>
Activos subyacentes	El activo subyacente de la emisión del token BAES-NXX está constituido por los flujos futuros que se generarán a partir de la comercialización de las 60 ofibodegas que conforman el proyecto NEXXUS Centro Empresarial. Estos flujos representan los derechos económicos de los inversionistas, quienes podrán participar en la distribución de utilidades antes de impuestos, si las hubiere, conforme al desempeño financiero real del proyecto.

	<p>Las utilidades antes de impuestos del proyecto se determinarán a partir del total de ingresos que se obtengan por la venta de las bodegas, una vez deducidos todos los costos directamente asociados a su construcción, desarrollo, comercialización y financiamiento prioritario. Entre los costos se incluyen, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Costos de construcción: materiales, mano de obra, supervisión técnica y urbanización. ○ Costos operativos y administrativos del desarrollo. ○ Permisos, estudios técnicos y honorarios profesionales. ○ Gastos de comercialización y ventas. ○ Costos financieros (si hubiere): tendrán prelación sobre cualquier distribución a los tenedores de BAES-NXX. <p>La participación de los inversionistas estará sujeta a la existencia de excedentes financieros después de cumplir con todas las obligaciones prioritarias del proyecto. En caso de generarse utilidades antes de impuestos disponibles, éstas podrán ser distribuidos proporcionalmente entre los titulares de tokens BAES-NXX, conforme a las condiciones de la emisión y la política de distribución establecida por el Emisor.</p> <p>Esta estructura permite que los derechos económicos de los inversionistas estén directamente vinculados al éxito comercial del proyecto, alineando sus intereses con el desempeño operativo y financiero del desarrollo inmobiliario.</p>
<p>Garantías del token</p>	<p>La emisión de tokens de ingresos (BAES-NXX) estará respaldada por un contrato de cesión de derechos económicos, lo que brinda a los inversionistas un mecanismo de seguridad adicional en caso de incumplimiento de la estructura de distribución de ingresos.</p> <p>Adicionalmente, los inversionistas participan en la distribución de las utilidades generadas por el desarrollo del proyecto y la futura comercialización de este, los cuales constituyen la fuente principal de retorno de esta emisión.</p>
<p>Montos Mínimos y Máximos de negociación</p>	<p>El monto mínimo de compra en la oferta principal de tokens BAES-NXX será de USD \$1.00 (UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), equivalente a la adquisición de un solo token.</p>

El monto total de la emisión ha sido establecido en un máximo de USD \$4,000,000.00 (CUATRO MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA). No obstante, para que la emisión sea considerada válida y pueda ejecutarse, debe colocarse en su totalidad en un período máximo de seis meses contados a partir de la primera colocación.

Durante el período de colocación, los fondos recaudados serán custodiados en un entorno segregado, dentro de la infraestructura tecnológica del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) autorizado, Banco Atlántida El Salvador, S.A. El Emisor no tendrá acceso a estos recursos hasta que se verifique el cumplimiento del monto total de la emisión, garantizando así la protección de los inversionistas y el cumplimiento de los términos de la oferta.

En caso de que al finalizar el período de seis meses, no se logre la colocación mínima establecida, se activará un mecanismo de reembolso automático, a través del cual los inversionistas recibirán la devolución íntegra del capital aportado.

Mecanismo de Reembolso en Caso de No Alcanzar el Monto Mínimo

Si al término del período de colocación no se alcanza el monto mínimo de USD \$4,000,000.00, la oferta no entrará en vigencia y se procederá con el reembolso íntegro del capital aportado a los participantes iniciales, conforme a los términos y condiciones establecidos en el Documento de Información Relevante (DIR). Este mecanismo garantiza que el proyecto únicamente se ejecutará si cuenta con el financiamiento completo requerido para su desarrollo.

El reembolso no incluirá rendimientos, dado que la emisión no habrá entrado en operación ni se habrán generado flujos económicos.

Para garantizar la transparencia y seguridad del proceso, el PSAD gestionará la devolución de los fondos mediante el siguiente procedimiento:

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 pública.

2. Notificación a los Tenedores de Tokens:

- El administrador de la emisión informará a los tenedores de tokens, a través de la plataforma de comercialización, 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 Emisor transferirá los fondos necesarios a la plataforma para reembolsar el 100% del capital invertido por cada tenedor de tokens, más los intereses correspondientes a la fecha de notificación.
- Esta transferencia se realizará en un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la notificación a los tenedores de tokens.

4. Confirmación del Reembolso:

- El Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), en este Banco Atlántida El Salvador, S.A., 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, que 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.
- Se podrán emitir reportes de cumplimiento que certifiquen la finalización del proceso.

Este mecanismo está alineado con las mejores prácticas de protección al inversionista, asegurando una administración

	<p>responsable de los recursos y reforzando la confianza en la emisión de tokens BAES-NXX y en la viabilidad del proyecto NEXXUS Centro Empresarial.</p>
<p>Derechos del propietario del token</p>	<p>Los poseedores de tokens BAES-NXX adquirirán derechos económicos sobre las utilidades antes de impuestos que se generen a partir de la comercialización de las bodegas industriales del proyecto NEXXUS Centro Empresarial. Cada token BAES-NXX tendrá un valor nominal de USD \$1.00 (UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) y representará una fracción proporcional de las utilidades antes de impuestos que, si las hubiere, se obtengan al cierre de la ejecución comercial del proyecto.</p> <p>las utilidades antes de impuestos se determinarán una vez finalizado el proceso de comercialización de las unidades y estarán sujetas a la disponibilidad de flujos líquidos, conforme al proceso y condiciones establecidos en este Documento de Información Relevante. Esta emisión no otorga una tasa de interés fija ni garantiza pagos mínimos, ya que los rendimientos estarán directamente condicionados al desempeño operativo y financiero del proyecto.</p> <p>las utilidades antes de impuestos corresponderán a la diferencia entre los ingresos brutos por la venta de las bodegas y la totalidad de los costos y gastos asociados, incluyendo entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none">○ Costos de construcción y urbanización○ Gastos de comercialización y ventas○ Costos administrativos y operativos del proyecto○ Costos regulatorios y de tokenización <p>La distribución de beneficios económicos a los titulares de tokens BAES-NXX, en caso de existir excedentes, se realizará únicamente al cierre de la emisión, una vez completadas todas las ventas y liquidados los costos y obligaciones señalados.</p> <p>Solo después de cumplidas en su totalidad dichas obligaciones, los flujos remanentes podrán ser destinados a cubrir los derechos económicos de los inversionistas tenedores de tokens BAES-NXX, conforme a lo estipulado en este Documento.</p>

	<p>En caso de que se produzca la cancelación del registro del Emisor o la exclusión de los tokens BAES-NXX de circulación, los titulares tendrán derecho a recibir, en su caso, el saldo de utilidades antes de impuestos disponibles hasta la fecha de liquidación, siempre y cuando existan flujos remanentes tras cumplir con todas las obligaciones contractuales previas.</p> <p>El Administrador de la Emisión será el encargado de supervisar y ejecutar el proceso de liquidación, asegurando la transparencia y eficiencia en la distribución de los beneficios económicos, si los hubiere, de acuerdo con lo dispuesto en este Documento.</p> <p>La administración, contabilidad y ejecución del token BAES-NXX se llevará a cabo mediante el uso de tecnología blockchain sobre la red Algorand, a través de contratos inteligentes (Smart Contracts) que garantizan la seguridad, transparencia y trazabilidad de todas las operaciones. El uso de libros mayores descentralizados (DLT) permitirá registrar de forma inmutable todas las transacciones asociadas al token, protegiendo los derechos de los inversionistas y evitando cualquier tipo de manipulación.</p>
<p>Distribución de ingresos para los propietarios del token</p>	<p>Los rendimientos para los tenedores de tokens BAES-NXX serán determinados al finalizar la emisión, una vez se haya completado la comercialización de las bodegas industriales del proyecto NEXXUS Centro Empresarial. Estos rendimientos corresponderán a las utilidades antes de impuestos disponibles generados por la venta de dichas unidades, alineando los beneficios de los inversionistas con el desempeño financiero real del proyecto.</p> <p>Los tenedores de tokens BAES-NXX tendrán derecho a participar en la distribución de las utilidades generadas por la comercialización de las ofibodegas de NEXXUS.</p> <p>1. Esquema de Distribución</p> <p>Las utilidades a distribuir se calcularán como el total de los ingresos obtenidos, menos los costos operativos, administrativos y cualquier otra obligación prioritaria del proyecto.</p> <p>El 100% de las utilidades disponibles, será distribuido entre los inversionistas de tokens de ingresos, asegurando que su</p>

	<p>rentabilidad esté alineada con el desempeño financiero del proyecto.</p> <p>2. Periodicidad de Pagos</p> <p>La distribución de los rendimientos se realizará al final del plazo de la emisión, conforme al rendimiento del Proyecto.</p> <p>3. Extinción del Token y Liquidación de Beneficios</p> <p>Los tokens de ingresos (BAES-NXX) serán extinguidos una vez que se haya completado la rentabilidad que generen las ventas de las ofibodegas.</p> <p>La distribución se realizará de manera prorata, en función del número de tokens adquiridos por cada inversionista.</p> <p>No existe un compromiso de reembolso de capital, ya que el esquema de inversión está basado en la participación en los ingresos generados, no en una estructura de deuda.</p> <p>4. Garantía y Transparencia</p> <p>La emisión de tokens de ingresos (BAES-NXX) está respaldada por un contrato de cesión de derechos económicos, lo que otorga seguridad adicional a los inversionistas. Todo el proceso de distribución será gestionado mediante tecnología blockchain en Algorand, garantizando transparencia, trazabilidad y eficiencia en la ejecución de los pagos.</p> <p>Una vez verificado lo anterior, la utilidad antes de impuestos disponibles serán distribuidos de manera proporcional al número de tokens BAES-NXX en circulación, respetando el principio de equidad entre inversionistas y los términos pactados en el contrato de cesión de derechos económicos.</p>
<p>Opción de recompra</p>	<p>La emisión de tokens BAES-NXX incluye una opción de recompra (call) por parte de Inversiones Globales Estrategicas, que le permite adquirir los tokens emitidos, parcial o totalmente, antes de la finalización del plazo de la oferta. Los tokens recomprados serán retirados de circulación y eliminados (burn) de forma definitiva.</p>

	<p>Esta opción brinda al Emisor la flexibilidad para adaptarse a cambios en las condiciones del mercado, ajustar su estructura financiera, optimizar la gestión de pasivos y consolidar el control sobre los derechos económicos del proyecto.</p> <p>El Emisor notificará a la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) las fechas, cantidad de tokens y precios de recompra con al menos 10 días de anticipación, asegurando transparencia en el proceso.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Criterios para definir si el emisor usará la call: • Si las condiciones de mercado son favorables para el ejercicio de la opción por parte del emisor • Mejora en el perfil financiero o de flujo de caja que permita pagar anticipadamente. • Planes de refinanciamiento a menor costo. • Estrategias corporativas (reestructuración, fusiones, optimización de deuda). <p>Se otorgará a los inversionistas un premio sobre el valor de recompra, el cual será negociado entre el Emisor y el Inversionista en el momento de realizar la operación de recompra según condiciones de mercado. Este porcentaje será asumido en su totalidad por el Emisor, asegurando que los tenedores de tokens de ingreso no se vean afectados por la opción de recompra ejercida por el Emisor.</p> <p>La recompra se ejecutará a través de la plataforma de Banco Atlántida El Salvador, S.A., en línea con las mejores prácticas del mercado, fortaleciendo la confianza y seguridad de los inversionistas.</p>
<p>Proceso de Liquidación Anticipada</p>	<p>El emisor podrá solicitar, la liquidación anticipada de los tokens, al Representante de los tokenholders, poniendo a disposición de los tokenholders el pago total de los tokens antes de finalizar el plazo de emisión, esto puede deberse a varios factores como;</p> <p>Terminación de proceso de comercialización de ofibodegas; es decir cuando el emisor antes de la finalización del plazo de emisión, haya agotado todas</p>

	<p>las ventas de las ofibodegas, y es su deseo liquidar todas las operaciones de la emisión.</p> <p>La determinación del valor de los tokens dependerá del comportamiento financiero del proyecto, esto se verificará conforme a los valores de mercado, con el objetivo de mejorar la iliquidez, y ofrecer una vía de salida a los inversionistas antes del plazo establecido. Lo cual permitirá la utilización de recursos antes del plazo obteniendo siempre los beneficios, abriéndoles otras oportunidades de inversión.</p> <p>Esta opción de liquidación anticipada brinda a los inversionistas una protección ante escenarios de riesgos o incumplimientos, recuperando su inversión más lo beneficios generados. Proporciona a los inversionistas una manera flexible de salida y retorno de inversión.</p> <p>Todo proceso de liquidación anticipada será informado a los tokenholders a la brevedad posible, y su implementación estará sujeta a autorización y revisión de la CNAD.</p> <p>Una vez aprobada la liquidación anticipada, el emisor solicitará al PSAD, la liquidación de los tokens a través de la plataforma, notificándoles a los tokenholders que está a su disposición dicha salida alterna a la emisión, con los beneficios generados a la fecha de la operación.</p>
<p>¿Se utilizan libros mayores descentralizados y contratos inteligentes o equivalentes?</p>	<p>La emisión de tokens BAES-NXX del proyecto NEXXUS Centro Empresarial se llevará a cabo sobre la blockchain Algorand, una red descentralizada de alta eficiencia, reconocida por su capacidad de procesamiento de bloques en menos de 3 segundos, su alta escalabilidad y sus costos operativos reducidos. Esta infraestructura ha sido seleccionada para garantizar un sistema confiable, trazable y seguro para inversionistas y participantes del ecosistema.</p> <p>El diseño tecnológico de la emisión emplea Algorand Smart Contracts (ASC1), que automatizan los procesos clave del ciclo de vida del token: emisión, transferencia, custodia y distribución de rendimientos. Estos contratos inteligentes garantizan que todas las operaciones se ejecuten conforme a reglas programadas, sin posibilidad de alteración o manipulación posterior.</p> <p>La custodia y administración de los tokens BAES-NXX estará a cargo de Banco Atlántida El Salvador, S.A., en su calidad de Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) autorizado por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD). Banco Atlántida</p>

	<p>implementa una infraestructura robusta de ciberseguridad, incluyendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Autenticación multifactorial (MFA) y cifrado AES-256 para proteger accesos, identidades y datos críticos. ○ Monitoreo continuo y detección de amenazas, garantizando integridad operativa ante intentos de acceso no autorizado. ○ Custodia de claves privadas mediante esquemas de Computación Multipartita Segura (MPC), eliminando el riesgo de pérdida, robo o hackeo de las claves de acceso. <p>La arquitectura modular sobre la que se ejecutan los contratos inteligentes permite, además, actualizaciones puntuales sin interrumpir la operación del token, lo que asegura escalabilidad y compatibilidad con entornos de negociación secundaria.</p> <p>Este modelo tecnológico provee un entorno de alta seguridad, transparencia operativa y eficiencia en la ejecución, garantizando la confianza de los inversionistas y la integridad en la administración de los derechos económicos vinculados al token BAES-NXX.</p>
<p>Comerciabilidad y mercado secundario</p>	<p>El token BAES-NXX contará con un mercado primario, lo que permitirá a los inversionistas adquirir directamente los tokens a través de la plataforma habilitada por Banco Atlántida El Salvador, S.A., en su calidad de Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) autorizado.</p> <p>Adicionalmente, se contempla la apertura de un mercado secundario desde el inicio de la emisión, brindando a los inversionistas la posibilidad de negociar libremente los tokens BAES-NXX con otros participantes del mercado, fomentando así su liquidez y portabilidad.</p> <p>Tanto el mercado primario como el mercado secundario serán desarrollados, operados y supervisados por Banco Atlántida El Salvador, S.A., PSAD registrado bajo el asiento PSAD-0035 ante la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD). La infraestructura tecnológica implementada por Banco Atlántida garantiza un entorno de transparencia, seguridad y trazabilidad,</p>

	<p>respaldado por estándares avanzados de custodia y cumplimiento normativo.</p> <p>Este modelo busca facilitar el acceso de los inversionistas al token BAES-NXX, promover su circulación dentro de un ecosistema regulado y confiable, y reforzar la eficiencia operativa de las emisiones estructuradas bajo la Ley de Emisión de Activos Digitales.</p>
Listado	<p>El token BAES-NXX será listado de forma inmediata y estará disponible para su negociación en la plataforma digital de Banco Atlántida El Salvador, S.A., en su calidad de Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) registrado ante la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) bajo el asiento PSAD-0035. Esta plataforma garantiza transparencia, seguridad y accesibilidad en las operaciones de compraventa del token, facilitando su circulación desde el inicio de la emisión.</p>
Pago de distribución de ingresos	<p>El pago de la distribución de las utilidades antes de impuestos del token BAES-NXX se realizará a través de la plataforma principal de negociación habilitada por Banco Atlántida El Salvador, S.A., en su calidad de Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) autorizado y registrado ante la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) bajo el asiento PSAD-0035.</p> <p>Esta plataforma garantiza una ejecución segura, eficiente y trazable de los pagos correspondientes, permitiendo a los inversionistas acceder a los beneficios que, si los hubiere, se deriven del desempeño financiero del proyecto.</p>
Restricciones de venta	<p>El token no debe distribuirse a entidades o países sancionados según las listas de sanciones internacionales.</p>
Estructurador de la emisión	<p>Banco Atlántida El Salvador, S.A. 1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución #3538, Colonia Escalón San Salvador CP, 1101 https://www.bancoatlantida.com.sv/ PSAD-0035 Persona designada de contacto: Carlos Antonio Turcios Melgar (Presidente Ejecutivo)</p>

	<p>Teléfono de contacto: +503 2267-4250 y +503 2267-4411</p> <p>Correo electrónico de contacto: info@bancatlan sv</p>
<p>Proveedores De Servicios De Activos Digitales</p>	<p>Banco Atlántida El Salvador, S.A.</p> <p>1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución #3538, Colonia Escalón San Salvador CP, 1101</p> <p>https://www.bancoatlantida.com/sv/</p> <p>PSAD-0035</p> <p>Persona designada de contacto: Carlos Antonio Turcios Melgar (Presidente Ejecutivo)</p> <p>Teléfono de contacto: +503 2267-4250 y +503 2267-4411</p> <p>Correo electrónico de contacto: info@bancatlan sv</p>
<p>Certificador de Activos Digitales</p>	<p>TR Capital, S.A. de C.V.</p> <p>Calle Cuscatlán, #4312, Col. Escalón, San Salvador, El Salvador.</p> <p>https://www.trcapital.net/</p> <p>CERT-0003</p> <p>Persona designada de contacto: Héctor Ramón Torres Córdova</p> <p>Teléfono de contacto: +503 2538-6360</p> <p>Correo electrónico de contacto: info@trcapital.net</p>
<p>Custodio de Activos Digitales</p>	<p>Banco Atlántida El Salvador, S.A.</p> <p>PSAD-0035</p> <p>Es responsable de la custodia y administración de los activos digitales emitidos bajo el token BAES-NXX. Su función principal es garantizar la seguridad, trazabilidad y transparencia de las operaciones mediante el uso de tecnología blockchain, cumpliendo con las disposiciones regulatorias aplicables establecidas por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).</p>
<p>Principales Leyes que son aplicables a la emisión.</p>	<p>Leyes de la República de El Salvador:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constitución de la República. • Ley de Emisión de Activos Digitales • Código de Comercio • Código Civil • Código Tributario • Ley del Impuesto sobre la Renta • Ley para la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios • Ley del Registro de Comercio • Ley del Registro de Garantías Mobiliarias • Reglamento del Registro de Emisores y Emisiones

Declaraciones importantes:

El emisor de los activos digitales, Inversiones Globales Estratégicas, 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 BAES-NXX.

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.

Al suscribir los tokens BAES-NXX, el inversionista acepta expresamente que:

1. Los derechos económicos sobre las utilidades antes de impuestos que se generen, si las hubiere, a partir de la comercialización de las ofibodegas que constituyen el activo subyacente de esta emisión, serán administrados por el Administrador de la Emisión, quien actuará como Cesionario y representante común de los tenedores de tokens.
2. Banco Atlántida El Salvador, S.A., en calidad de Administrador, una vez colocado el 100 por ciento de la emisión propondrá a los token holders la elección de su representante, debiendo el administrador mencionar las atribuciones y deberes del mismo; se tendrá por electo el representante con el consentimiento de por lo menos el 80 por ciento de los token holders registrados. Queda opción de los token holders designar como su representante al administrador de la emisión.
3. El representante tendrá la facultad de actuar en nombre y por cuenta de los tenedores de tokens, incluyendo:
 - Supervisar el cumplimiento de las condiciones operativas, financieras y regulatorias establecidas en esta emisión.
 - Administrar las utilidades antes de impuestos derivados de la venta de las bodegas, conforme al orden de prelación pactado.Coordinar y ejecutar, en su caso, la distribución de beneficios económicos a los tenedores de tokens, siempre que existan excedentes disponibles y conforme a los términos establecidos en el presente Documento de Información Relevante (DIR).
4. En caso de que exista una garantía a favor de los tokenholders el representante electo, será el responsable del manejo, administración y ejecución de la misma.

Asimismo, en el caso de que el Emisor requiera constituir un gravamen, cesión o algún compromiso adicional sobre los ingresos del Proyecto, deberá notificar al Administrador de la Emisión, el cual luego de hacer un análisis de la propuesta, y asegurarse que esta solicitud no será en detrimento de los tenedores de los tokens, notificará al representante de estos, para que estos puedan dar su consentimiento sobre el requerimiento del Emisor.

La autorización será expresamente comunicada y otorgada por el Representante de los Tokenholders, y no por el Administrador de la Emisión, aun cuando este coincida con el mismo sujeto jurídico.

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

PARTICIPANTES

<p>Emisor</p>	<p>Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. Dirección: Blvd. De Los Próceres, Torre Cuscatlán, Nivel 6, oficina 4, Antiguo Cuscatlán, La Libertad Este, La Libertad. Sitio web: https://www.inversionesglobalesestrategicas.com/ Número de registro CNAD: EAD-0012 Persona designada de contacto: Jorge Alberto Parrillas Gómez Teléfono de contacto: (+503) 2521-6442 y (+503) 7018-0428 Correo electrónico de contacto: administracion@inversionesglobalessv.com informacion.ige@gmail.com</p>
<p>Estructurador de la emisión</p>	<p>Banco Atlántida El Salvador, S.A. Dirección: 1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución #3538, Colonia Escalón San Salvador CP, 1101 Sitio web: https://www.bancoatlantida.com.sv/ Número de registro CNAD: PSAD-0035 Persona designada de contacto: Carlos Antonio Turcios Melgar (Presidente Ejecutivo) Teléfono de contacto: +503 2267-4250 y +503 2267-4411 Correo electrónico de contacto: info@bancatlantida.com.sv</p>
<p>Proveedor De Servicios De Activos Digitales</p>	<p>Banco Atlántida El Salvador, S.A. Dirección: 1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución #3538, Colonia Escalón San Salvador CP, 1101 Sitio web: https://www.bancoatlantida.com.sv/ Número de registro CNAD: PSAD-0035 Persona designada de contacto: Carlos Antonio Turcios Melgar (Presidente Ejecutivo) Teléfono de contacto: +503 2267-4250 y +503 2267-4411 Correo electrónico de contacto: info@bancatlantida.com.sv</p>
<p>Certificador de Activos Digitales</p>	<p>TR Capital, S.A. de C.V. Dirección: Calle Cuscatlán, #4312, Col. Escalón, San Salvador, El Salvador. Sitio web: https://www.trcapital.net/ Número de Registro CNAD: CERT-0003 Persona designada de contacto: Héctor Ramón Torres Córdova Teléfono de contacto: +503 2538-6360 Correo electrónico de contacto: info@trcapital.net</p>
<p>Asesor Legal</p>	<p>Banco Atlántida El Salvador, S.A. Dirección: 1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución #3538, Colonia Escalón San Salvador CP, 1101</p>

	<p>Sitio web: https://www.bancoatlantida.com.sv/</p> <p>Número de registro CNAD: PSAD-0035</p> <p>Persona designada de contacto: Carlos Antonio Turcios Melgar (Presidente Ejecutivo)</p> <p>Teléfono de contacto: +503 2267-4250 y +503 2267-4411</p> <p>Correo electrónico de contacto: info@bancatlan.sv</p>
Auditor Externo	<p>Alliance Accounting, S.A. De C.V.</p> <p>Dirección: Calle El Carmen y 17 Av. Norte, Edificio Kinetika, nivel 8, local 15-B, Distrito de Santa Tecla, Municipio de La Libertad Sur, Departamento de La Libertad</p> <p>Sitio web: https://www.alliancegroupca.com/</p> <p>Persona designada de contacto: Mario Mauricio Romero Carpio</p> <p>Teléfono de contacto: +503 2263-2960</p> <p>Correo electrónico de contacto: mromero@alliancegroupca.com</p>

Experiencia y Funciones de los Sujetos Intervinientes en la Emisión

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

Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. (IGE) - Emisor

- **Experiencia:** IGE es una empresa dedicada al desarrollo de proyectos inmobiliarios, especializada en la comercialización y gestión de activos de bienes raíces en El Salvador. La empresa actualmente lidera el desarrollo de NEXXUS Centro Empresarial, un complejo de 60 ofibodegas industriales diseñado para atender la demanda de espacios logísticos y productivos.

Inversiones Globales Estratégicas, actualmente se encuentra en el desarrollo del Proyecto Premier Zaragaza, que su fecha de inicio de ejecución fue el 22 de abril de 2025, y se tiene como fecha de finalización el 30 de junio 2026. Al 30 de septiembre de ha ejecutado un 49.71% con un restante de 50.29% en los meses restantes.

Este proyecto ha sido financiado por medio de la emisión de tokens PRM1 el cual está constituido por los flujos futuros que se generarán a partir de la comercialización de las 42 viviendas del proyecto Premier Zaragoza. Estos flujos representarán los derechos económicos de los inversionistas, quienes podrán participar en la distribución de ingresos netos, si los hubiere, de acuerdo con el desempeño financiero del proyecto.

Finalmente, el supply total de tokens de esta emisión ha sido completamente vendido, y ya pertenecen a los inversionistas de esta emisión.

- **Funciones específicas:**
 - Dirección, ejecución y supervisión general del proyecto NEXXUS Centro Empresarial.
 - Comercialización progresiva de las 60 bodegas industriales que forman parte del desarrollo.
 - Administración del flujo operativo y financiero del proyecto.

Banco Atlántida El Salvador, S.A. - Proveedor de Servicios de Activos Digitales

- **Experiencia:** Banco Atlántida El Salvador, S.A. es una entidad financiera debidamente registrada y autorizada

como Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD-0035) por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD). Cuenta con una trayectoria sólida en el sector financiero y tecnológico, y ha desarrollado capacidades especializadas para estructurar emisiones de activos digitales, administrar su custodia y operar plataformas de negociación basadas en tecnología blockchain.

- **Funciones específicas:**

- Estructuración integral de la emisión del token BAES-NXX, en coordinación con el Emisor.
- Asesoría legal especializada durante el proceso de estructuración y cumplimiento normativo.
- Preparación y revisión del Documento de Información Relevante (DIR) y otros documentos regulatorios.
- Interacción con la CNAD y demás autoridades competentes para asegurar el cumplimiento normativo.
- Custodia y administración de los tokens BAES-NXX, garantizando seguridad y trazabilidad.
- Habilitación de la infraestructura tecnológica para la emisión, comercialización y eventual negociación de los tokens.
- Supervisión de la distribución de los derechos económicos asociados al token, si los hubiere, conforme a los términos de la emisión.

Banco Atlántida El Salvador, S.A.- Asesor Legal

- **Dirección:** 1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución #3538, Colonia Escalón, San Salvador, CP 1101.
- **Sitio web:** <https://www.bancoatlantida.com.sv/>
- **Número de registro CNAD:** PSAD-0035
- **Persona designada de contacto:** Carlos Antonio Turcios Melgar (Presidente Ejecutivo)
- **Teléfono de contacto:** +503 2267-4250 y +503 2267-4411
- **Correo electrónico de contacto:** info@bancatlan.sv

Experiencia:

El departamento legal de Banco Atlántida El Salvador, S.A. posee un sólido conocimiento en el marco normativo de activos digitales en El Salvador, brindando asesoría especializada en cumplimiento regulatorio, estructura legal de emisiones y contratos financieros.

Banco Atlántida El Salvador, S.A. dentro de su rol como Asesor Legal, se limita exclusivamente a la estructuración jurídica de la operación de emisión de los activos digitales descritos en este Documento de Información Relevante. Dicha asesoría no comprende ni debe interpretarse como una recomendación, análisis de conveniencia, asesoría fiscal, financiera, contable, regulatoria o de inversión para los potenciales inversionistas, ya que estos últimos, son responsables de obtener su propia asesoría independiente en relación con cualquier aspecto distinto a la estructuración legal de la emisión.

Funciones específicas:

- Supervisión del cumplimiento de las disposiciones legales aplicables a la emisión.
- Interfaz con las autoridades reguladoras, asegurando el registro y aprobación de la emisión.
- Garantizar la integridad y alineación del proceso con las normativas locales e internacionales.

TR Capital, S.A. de C.V. - Certificador de la Emisión

- **Experiencia:** TR Capital es una firma líder en la certificación de ofertas públicas de activos digitales, registrada como CERT-0003 en la CNAD. Ha participado en más del 85% de las emisiones aprobadas por la CNAD, destacándose en roles de certificación y validación normativa.
- **Funciones específicas:**
 - Validación de los términos y condiciones para los inversionistas.
 - Certificación del cumplimiento normativo de la emisión.
 - Revisión y certificación del Documento de Información Relevante (DIR) y otros documentos clave.

Alliance Accounting, S.A. de C.V. - Auditor Financiero Externo

- **Experiencia:** Alliance Group, S.A. de C.V. es una firma de auditoría y consultoría empresarial con presencia regional, especializada en brindar servicios profesionales de auditoría externa, asesoría fiscal, contabilidad, precios de transferencia y consultoría financiera. Con más de 20 años de trayectoria, Alliance Group ha consolidado su reputación como una firma comprometida con altos estándares éticos y técnicos, ofreciendo soluciones integrales a empresas de diversos sectores en El Salvador y Centroamérica.
- **Funciones específicas:**
 - Auditoría de los estados financieros históricos y proyectados de Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V.
 - Validación de las bases financieras utilizadas en la emisión.
 - Emisión de informes de auditoría para garantizar la transparencia y confianza de los inversionistas.
Estas entidades colaboran para asegurar que la emisión de los tokens BAES-NXX se realice con los más altos estándares de transparencia, cumplimiento normativo y seguridad para los inversionista

4) 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 BAES-NXX. Estas definiciones no pretenden servir como asesoramiento legal. Para obtener orientación o asesoramiento específico, se recomienda consultar a un asesor financiero calificado.

- 1. Activo Digital:** Representación digital de un activo que puede almacenarse y transferirse electrónicamente usando tecnología de registro distribuido o blockchain.
- 2. 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.
- 3. 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.
- 4. 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.
- 5. 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.

- 6. Duración 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.
- 7. 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.
- 8. 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.
- 9. Mercado Secundario:** Plataforma donde los inversores pueden comprar y vender activos financieros, como los tokens BAES-NXX, después de la oferta inicial.
- 10. Oferta Pública de Activos Digitales:** Propuesta técnica o comercial de activos digitales al público para su comercialización o venta.
- 11. 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.
- 12. Redención:** Proceso mediante el cual los inversores pueden canjear sus tokens por un valor equivalente en moneda fiduciaria u otros activos, bajo condiciones específicas.
- 13. 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.
- 14. Utilidades antes de impuestos:** Se entenderán como los ingresos provenientes de la comercialización de las 60 ofibodegas del proyecto, una vez descontados todos los costos y gastos directamente asociados al desarrollo, incluyendo pero no limitándose a: costos de construcción, urbanización, permisos, comercialización, honorarios profesionales, gastos administrativos, financieros y cualquier otro desembolso necesario para la ejecución y finalización del proyecto. Este término podrá utilizarse indistintamente como “beneficios económicos”, para efectos de definir los derechos económicos de los tenedores de los tokens BAES-NXX.
- 15. Valoración de Tokens:** Cálculo del valor de mercado de un token basado en el rendimiento de los activos subyacentes y otras variables económicas.

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

5) 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. Inversiones Globales Estratégicas, 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

6) INFORME DEL CERTIFICADOR

TR Capital, S.A. de C.V., es una sociedad autorizada por la CNAD como Certificador de Activos Digitales bajo el asiento registral CERT-0003. Es una sociedad salvadoreña, constituida el 13 de mayo de 2017, ante los oficios notariales del licenciado Alfredo Alejandro Muñoz Rodas. Está inscrita en el Registro de Sociedades del Registro de Comercio al número 21 del Libro 3776; con número de matrícula 2017088178; y Numero de Identificación Tributaria 0614-130517-102-0.

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

7) DESCRIPCIÓN DEL EMISOR

Perfil Corporativo

Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. (IGE) es una empresa salvadoreña con sede en el Distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de La Libertad, Departamento de La Libertad, El Salvador. Constituida formalmente el 26 de septiembre de 2023, la empresa está inscrita en el Registro de Comercio bajo el número 113 del Libro 4909 y cuenta con el NIT 0614-260923-102-6.

IGE es un desarrollador inmobiliario enfocado en proyectos inmobiliarios estratégicos, combinando innovación financiera y un enfoque sostenible para maximizar el valor de sus desarrollos. La empresa opera con una estructura organizativa moderna que prioriza la eficiencia y la transparencia, garantizando que sus proyectos cumplan con los más altos estándares del sector inmobiliario en El Salvador.

Visión y Propósito

El propósito de IGE es convertirse en un líder en el mercado inmobiliario salvadoreño, impulsando proyectos que fomenten el desarrollo económico sostenible y generen valor para sus inversionistas, clientes y comunidades.

Su visión es posicionarse como un referente en el sector, desarrollando soluciones habitacionales innovadoras que integren tecnología avanzada, sostenibilidad y un enfoque centrado en las personas.

Situación Actual y Estrategia Financiera

Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. (IGE) se encuentra en una etapa de expansión estratégica con el desarrollo de múltiples proyectos habitacionales, entre ellos Premier Zaragoza y el recientemente lanzado proyecto Nexus, ambos concebidos para maximizar el valor de sus activos inmobiliarios y generar ingresos sostenibles a través de modelos de comercialización residencial altamente estructurados.

➤ **El proyecto Premier Zaragoza,**

Premier Zaragoza es un exclusivo desarrollo residencial, situado en la apacible ciudad de Zaragoza, en el departamento de La Libertad, El Salvador. Este desarrollo ofrece viviendas contemporáneas de 2 y 3 habitaciones, diseñadas para brindar confort y seguridad en un entorno natural y accesible, con acabados de alta calidad y espacios funcionales que se adaptan a las necesidades de las familias moderna.

Dicho proyecto cuenta con un plazo contractual de 342 días calendario a partir de su fecha de inicio, 22 de abril de 2025, siendo su fecha de finalización el 30 de junio 2026. El estado de plazo de ejecución es el siguiente:

Plazo de Ejecución:





Avances del Proyecto Premier Zaragoza

Avance físico ejecutado:

De acuerdo con la ejecución física real en el periodo, se ha alcanzado un porcentaje acumulado a la fecha del 6.00%

Avance físico programado

De acuerdo con el Programa del Proyecto el porcentaje programado

por ejecutar a la fecha es del 8.60%

Finalmente, las actividades en ejecución son las siguientes:

- Pegamento de bloque
- Moldeado de entrepiso
- Colado de entre piso
- Colado de cimentación.

Avance Total Acumulado

Al realizar la comparación del avance ejecutado acumulado a la fecha en base al programa para el periodo reportado del 01/07/2025 al 31/07/2025.

PREMIER ZARAGOZA		
Avance Planificado vs Real		
Mes	% Planificado acumulado	% Real Acumulado
Sept-2025	6.00%	8.60%

Premier Zaragoza es un exclusivo desarrollo residencial, situado en la apacible ciudad de Zaragoza, en el departamento de La Libertad, El Salvador. Este desarrollo ofrece viviendas contemporáneas de 2 y 3 habitaciones, diseñadas para brindar confort y seguridad en un entorno natural y accesible, con acabados de alta calidad y espacios funcionales que se adaptan a las necesidades de las familias modernas.

Cada vivienda cuenta con amplias áreas verdes, estacionamiento privado y acceso a amenidades que promueven un estilo de vida saludable y en contacto con la naturaleza. La ubicación estratégica de Premier Zaragoza permite a los residentes disfrutar

de la tranquilidad de un entorno natural, sin renunciar a la cercanía de servicios esenciales como centros educativos, comercios y vías de acceso principales.

Con un enfoque en la calidad de vida, seguridad y bienestar de sus habitantes, Premier Zaragoza se presenta como una opción ideal para quienes buscan invertir en un hogar que combine modernidad, comodidad y una ubicación privilegiada

Para más información sobre el proyecto Premier Zaragoza, se adjunta como anexo al presente DIR; “Informe de Avances del Proyecto Premier Zaragoza”, así también puede consultarse en el sitio web del proyecto, y además puede hacerse un tour virtual del proyecto en la dirección web siguiente; <https://www.inversionesglobalesestrategicas.com/proyectos/premierzaragoza>

IGE ha adoptado una estrategia financiera innovadora basada en la tokenización de activos, la cual permite diversificar sus fuentes de capital y optimizar la estructura financiera de la compañía. Esta estrategia incluye:

- **Captación eficiente de capital:** Acceso directo a financiamiento a través de emisiones públicas de tokens, destinados a proyectos con alto potencial de retorno.
- **Diversificación del capital:** Incorporación de instrumentos digitales, permitiendo la participación de inversionistas locales e internacionales.
- **Gestión innovadora:** Uso de tecnología blockchain para asegurar transparencia, trazabilidad y seguridad en la administración de los fondos y la distribución de beneficios.

Mediante esta estrategia, IGE refuerza su compromiso con el crecimiento sostenible, la modernización financiera y la generación de valor para sus inversionistas, contribuyendo activamente a la transformación del sector inmobiliario en El Salvador.

Emisor	Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V.
Nombre comercial	Inversiones Globales Estratégicas
Número de Identificación Tributaria	0614-260923-102-6
Dirección	Bld. De Los Próceres, Torre Cuscatlán, Nivel 6, oficina 4, Antiguo Cuscatlán, La Libertad Este, La Libertad.
Representante Legal	Miriam Lissette Álvarez Molina
Teléfono	(+503) 2521-6442 (+503) 7018-0428
Correo electrónico	administracion@inversionesglobalestv.com informacion.ige@gmail.com
Página Web	https://www.inversionesglobalesestrategicas.com/

Organigrama

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



La estructura organizativa vigente, se ha establecido en función de las necesidades operativas de Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V., buscando la mayor eficiencia operativa y la mayor calidad de los productos inmobiliarios ofrecidos al mercado salvadoreño. En este sentido, esta estructura es la encargada de implementar todos los procesos y controles necesarios para garantizar el buen funcionamiento de la sociedad así como para garantizar la calidad de los proyectos inmobiliarios desarrollados hasta la fecha, Premer Zaragoza y Nexus Centro Empresarial, así como el cumplimiento normativo y el cumplimiento de obligaciones con terceros (entidades de gobiernos, socios estratégicos, acreedores, tenedores de tokens, instituciones financieras, etc.).

La estructura Organizativa se revisa por lo menos una vez al año para evaluar necesidades de actualización, ampliación o mejoras constantes para garantizar el correcto funcionamiento de la compañía.

Detalles sobre el equipo directivo

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

- Marcela María Ibargüen Castillo de Thieme
- Mónica Marcela María Ibargüen Castillo de Lippmann
- Adolfo Esteban Gómez García
- José Rodrigo Hurtarte Solis

La Junta General de Accionistas es la máxima autoridad de la Sociedad. Sus atribuciones son las establecidas en los Art. 220, 223 y 224 del Código de Comercio.

ADMINISTRADOR ÚNICO

- Propietario: Miriam Lissette Álvarez Molina
- Suplente: Jorge Alberto Parrillas Gómez

Actualmente nombrados para un período de siete años, su función general es la de administrar los negocios de la sociedad, así como el desarrollo de nuevos proyectos de inversión, en el cumplimiento de las directrices establecidas por la Junta General de Accionistas.

Le corresponde:

- Atender la organización interna de la sociedad;
- Abrir agencias o sucursales;
- Nombrar y remover a los gerentes y demás ejecutivos o empleados;
- Elaborar y publicar los estados financieros;
- Convocar a los accionistas a Juntas Generales;
- Proponer a la Junta General de Accionistas la aplicación de utilidades, la creación de reservas y la distribución de dividendos o pérdidas;
- Representar judicial y extrajudicialmente a la sociedad;
- El uso de la firma social

AUDITORÍA EXTERNA

- Alliance Accounting, S.A. de C.V.

Planifica y ejecuta la función de vigilancia de la sociedad según lo establecido en la normativa legal, entre otras, sus funciones son las establecidas en el Art. 291 del Código de Comercio; La Ley Reguladora del Ejercicio de la Contaduría; las Normas Internacionales de Auditoría y cualquier otra normativa legal aplicable a las operaciones de la sociedad.

ENCARGADO DE CUMPLIMIENTO

- Propietario: Jorge Alberto Parrillas Gómez
- Suplente: Miriam Lissette Álvarez Molina

Realizar seguimiento rutinario del debido cumplimiento de las políticas y procedimientos para la prevención del LDA/FT/FPADM, con un enfoque basado en riesgos y, además, la implementación de controles y procedimientos que

faciliten la detección de operaciones inusuales y el reporte de operaciones sospechosas; presentar informes sobre la gestión de la prevención de lavado de dinero y de activos a la Junta General de Accionistas; promover y coordinar las mejoras o modificaciones a los manuales y procedimientos de prevención en esta materia; dar respuesta oportuna a los oficios de información requerida por la UIF, llevando archivo de estos con la confidencialidad establecidas en la legislación vigente; preparar y coordinar la ejecución del plan anual de capacitación; establecer y coordinar la realización permanente de mecanismos de monitoreo de las transacciones realizadas por los clientes o contrapartes durante el curso de la relación comercial, con el fin de asegurar que las transacciones que se están ejecutando son consistentes con su perfil de riesgo; emitir informes u opiniones sobre la existencia de riesgos de LDA/FT/FPADM en el lanzamiento de nuevos productos, canales y servicios de la empresa, o en modificaciones de éstos, previo a su lanzamiento o puesta en producción.

GERENCIA GENERAL

- JoseasMarcJosé Rodrigo Hurtarte Solis

Responsable de la dirección estratégica y operativa de la empresa, garantizando el cumplimiento de los objetivos financieros, comerciales y operativos. Supervisa el desarrollo de proyectos inmobiliarios, la gestión de inversiones y la relación con clientes, autoridades y socios estratégicos.

GERENCIA ADMINISTRATIVA

- Jorge Alberto Parrillas Gómez

Responsable de la gestión eficiente de los recursos financieros, humanos y operativos de la empresa. Supervisa las funciones administrativas, asegurando el cumplimiento de normativas y la optimización de procesos para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios.

Encargado de coordinar la gestión de personal, velar por el cumplimiento normativo y la optimización de procesos; negocia contratos y supervisa la adquisición de bienes y servicios; coordina la gestión administrativa de oficinas, proyectos, suministros generales y diversas gestiones antes instituciones gubernamentales.

GERENCIA FINANCIERA Y COMERCIAL

- Adolfo Esteban Gómez García

Responsable de la administración financiera de la empresa, asegurando la rentabilidad y estabilidad económica, así como del diseño y ejecución de estrategias comerciales para la venta de proyectos inmobiliarios. Su función clave es maximizar el retorno de inversión mientras impulsa la captación de clientes y el posicionamiento en el mercado.

GERENCIA TÉCNICA

- Gerardo Andy Ramírez Zarceño

Responsable de la planificación, ejecución y supervisión de todas las actividades operativas relacionadas con el desarrollo de los diferentes proyectos. Garantiza la eficiencia en los procesos de construcción, la gestión de recursos y el cumplimiento de normativas, asegurando la entrega oportuna y exitosa de los proyectos.

Política de Contratación para la Ejecución del Proyecto

En el marco de la emisión del token BAES-NXX, 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

Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. cerró el ejercicio fiscal correspondiente al 31 de diciembre de 2024, con un capital social total de USD \$1,137,000, según el Estado Financiero Auditado incluido en el **Anexo IV - EEFF**. Este documento detalla los resultados financieros del año, así como la composición de activos, pasivos y patrimonio, reflejando la situación económica y financiera de la sociedad al cierre del período.

Conflicto de Interés

Para garantizar la transparencia y la integridad en nuestras operaciones, declaramos que:

- No se han identificado conflictos de interés entre los miembros de nuestros órganos de dirección, socios, empleados y miembros de la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) en relación con la emisión de tokens.
- No se han realizado operaciones entre personas relacionadas que puedan comprometer la imparcialidad de nuestras actividades.
- No se han identificado conflictos de interés entre los miembros de nuestros órganos de dirección, socios, empleados y los participantes de la emisión, entre estos, el Certificador de la emisión, y el Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD).
- Afirmamos que no existen conflictos de interés en nuestra organización respecto a esta emisión.

Estado Actual del Proyecto Nexxus

Ubicación Exacta de la Propiedad

El desarrollo inmobiliario Nexxus Centro Empresarial se ubicará estratégicamente en el distrito de San Juan Opico, municipio de La Libertad Centro, departamento de La Libertad, El Salvador. Su localización permitirá acceso directo a la carretera

Panamericana, al redondel Claudia Lars y otras vías de importante conexión logística, facilitando una conexión rápida con las principales rutas logísticas del centro y occidente del país.

- Dirección proyectada: Cantón Sitio del Niño, Calle Principal y Calle a Metalúrgica Sarti, Distrito de San Juan Opico, Municipio de La Libertad Centro, Departamento de La Libertad. Con acceso directo sobre la Carretera Panamericana, a 200 metros del redondel Claudia Lars, distrito de San Juan Opico, municipio de La Libertad Centro, departamento de La Libertad, El Salvador, C.A.
- Área total del terreno: 43,747.67 metros cuadrados.
- Proximidad a puntos clave:
 - A solo 3 minutos del redondel Claudia Lars, una de las vías más importantes en las rutas logísticas de la zona central y occidental de El Salvador.
 - A 45 minutos de San Salvador, permitiendo acceso rápido a zonas comerciales y corporativas.
 - Cercano a centros comerciales, zonas residenciales, industriales, tiendas de conveniencia, y gasolineras, brindando accesibilidad y conectividad para diversas actividades económicas.

Estado Actual del Desarrollo y sus Instalaciones

Nexus Centro Empresarial es un proyecto en fase final de planificación y desarrollo, diseñado para ofrecer un complejo de ofibodegas, combinando modernidad y accesibilidad en una zona con alto potencial de crecimiento económico.

Actualmente, el proyecto se encuentra en la fase de permisos de construcción antes la Dirección de Ordenamiento Territorial y Construcción (DOT), habiendo obtenido finalizado en este momento la fase de factibilidades antes dicha Dirección, con avances finales en la definición del diseño arquitectónico y la estrategia de comercialización.

Características del Desarrollo

- Cada ofibodega tendrá un área promedio total entre 585m² para las bodegas tipo A y 660m² para las bodegas tipo B, área distribuida entre espacio para almacenaje, estacionamientos y entre piso para oficina.
- El diseño incluirá:
 - Altura a hombro de 8mt, permitiendo una mayor capacidad de almacenamiento;
 - Altura a cumbrera de 9.50mt y monitor en estructura de techo para una mejor circulación del aire y control ambiental;
 - Mayor eficiencia logística, seguridad y control ambiental al contar con una cortina de 5.92x6.90mt
 - Circuito cerrado de cámaras, parqueo de visitas, garita de acceso y seguridad privada.

Infraestructura y Seguridad Jurídica

- Actualmente el terreno tiene un gravamen hipotecario a favor de Banco Atlántida El Salvador, S.A., como garantía del financiamiento bancario que Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. ha contratado con el banco para el desarrollo del proyecto residencial Premier Zaragoza.

Elementos Visuales del Proyecto

Para fortalecer la transparencia y brindar mayor claridad a los inversionistas, la presentación comercial del proyecto incluirá:

- Imágenes del diseño arquitectónico.
- Renders de las ofibodegas proyectadas.
- Mapas de ubicación y conectividad.

Estos elementos permitirán visualizar la propuesta de valor de Nexus Centro Empresarial como una oportunidad de inversión en el sector inmobiliario, sujeto a su desarrollo y comercialización exitosa.

Estado Actual de Permisos del Proyecto Nexus Centro Empresarial

Según la Ley de Creación de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Construcción y su reglamento, actualmente los trámites para permisos de construcción se divide en tres grandes fases:

- i) Fase de factibilidades;
- ii) Fase de otorgamiento de permisos; y
- iii) Fase de seguimiento.

Actualmente el proyecto Nexxus Centro Empresarial está en las últimas etapas de la fase de factibilidades, habiendo obtenido las siguientes resoluciones:

1. Calificación, línea y factibilidad de aguas lluvias;
2. Permiso de exploración de pozo para suministro propio de agua potable;
3. Categorización ambiental (resolución previa a obtener el permiso medioambiental del proyecto);

Dentro de la fase de factibilidad se encuentran en proceso los siguientes trámites:

1. Valoración cultural del inmueble (en espera de resolución de parte de la DOT);

Para culminar con la fase de factibilidades, en la primera semana de noviembre se espera presentar la documentación relativa a los siguientes trámites:

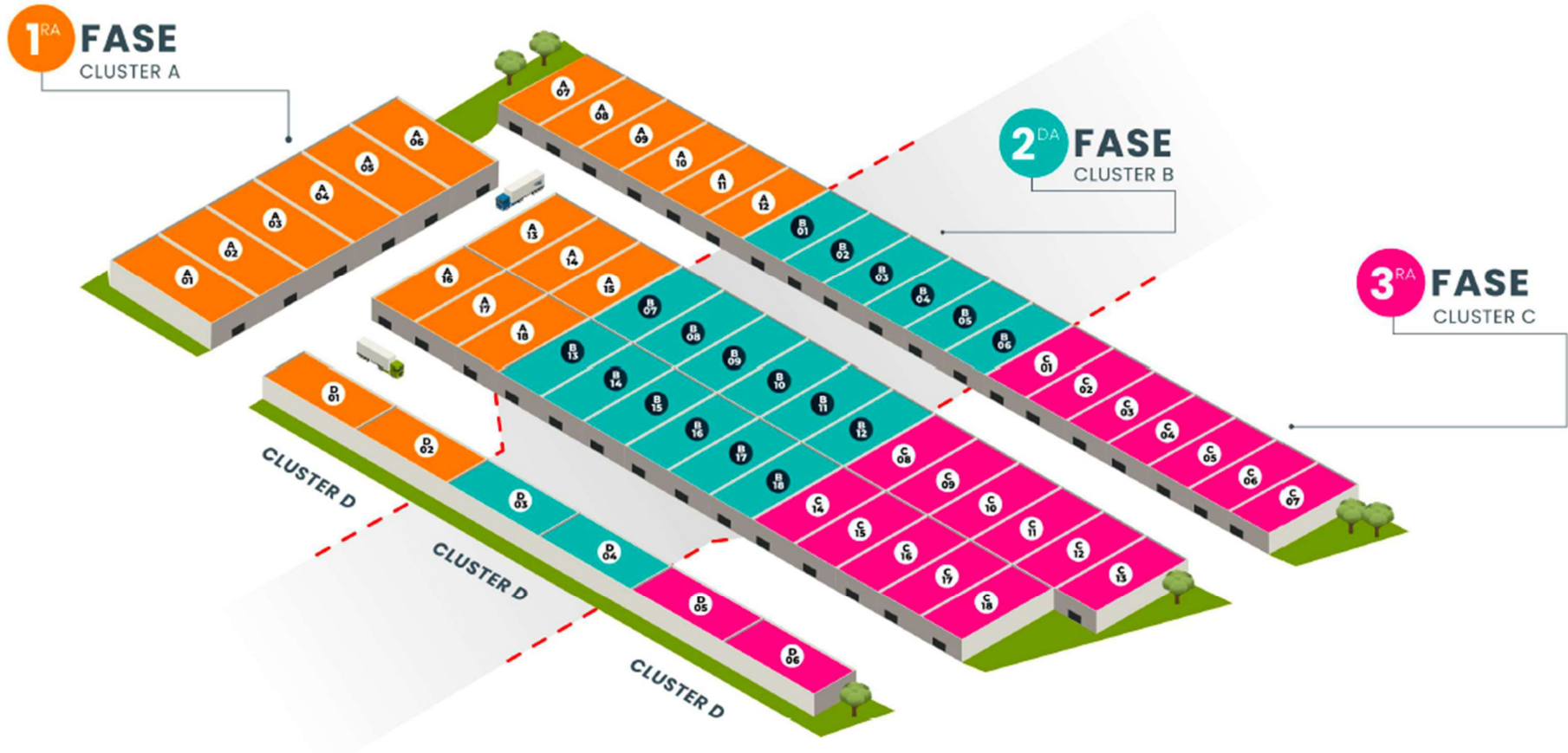
1. Permiso ambiental (según requerimiento incluido en categorización ambiental);
2. Certificaciones de sistemas contra incendios;
3. Factibilidad de instalación del sistema de tratamiento individual de aguas negras y grises con infiltración a suelo;
4. Revisión vial y zonificación; y
5. Permiso de parcelación.

Una vez concluidos estos trámites, se iniciará con la fase de otorgamiento de permisos, para lo cual ya se está en la etapa de revisión final de diseños (arquitectónicos, hidrosanitarios, eléctricos, estructurales).

Sobre el inmueble:

Actualmente, el terreno ubicado en Cantón Sitio El Niño, Calle Principal donde se está desarrollando el proyecto, bajo la matrícula 30370654-00000, se encuentra gravado con Banco Atlántida El Salvador, S.A.

Fases de comercialización



BODEGA TIPO A

MEZANINE + PERSONALIZACIÓN

\$(COSTO ADICIONAL)

54 UNIDADES

- **PARQUEO:** 6 UNIDADES, 75 M²
- **TERRENO:** 525 M²
- **ENTRE PISOS OFICINA:** 60 M²
- **FRENTE Y FONDO :** 15M X 30M, 450 M²
- **ALTURA A HOMBRO:** 8.00 mts
- **ALTURA A CUMBRERA:** 9.50 mts
- **ALTURA FACHADA:** 10.0 mts



BODEGA

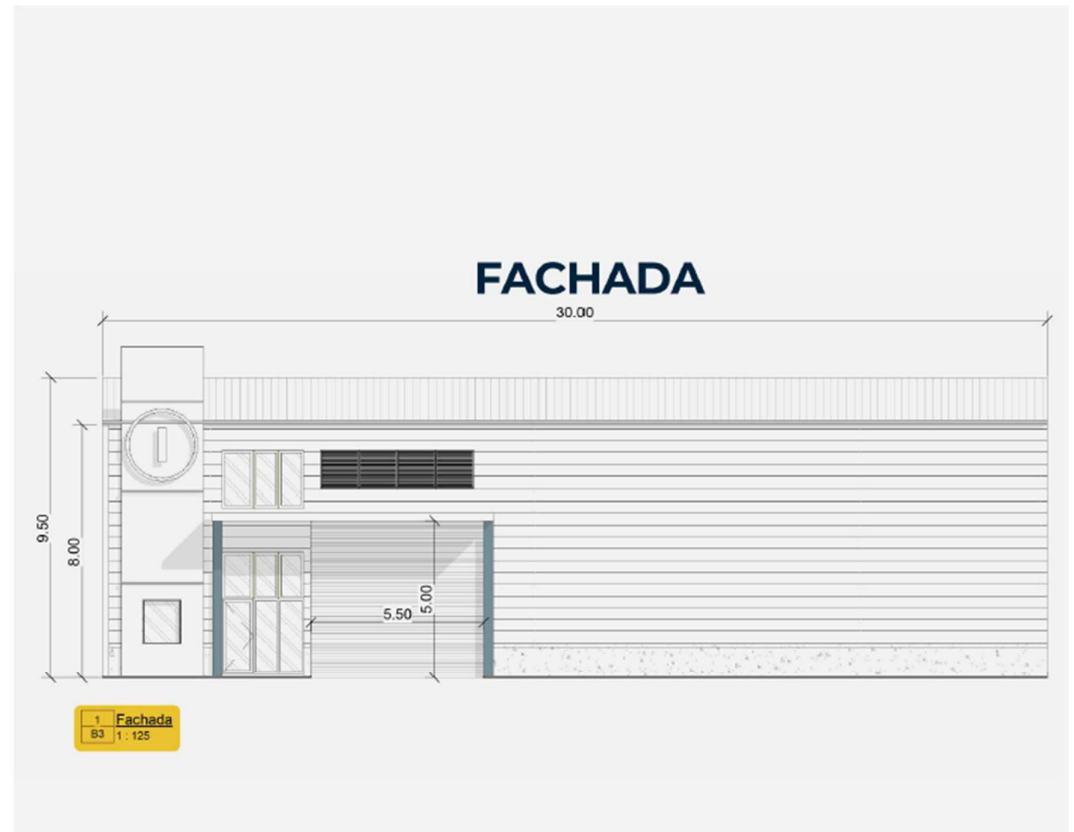
TIPO B

MEZANINE + PERSONALIZACIÓN

⌘ (COSTO ADICIONAL)

6 UNIDADES

- **PARQUEO:** 12 UNIDADES, 150 M²
- **TERRENO:** 600 M²
- **ENTRE PISOS OFICINA:** 60 M²
- **FRENTE Y FONDO :** 30M X 15M, 450 M²
- **ALTURA A HOMBRO:** 8.00 mts
- **ALTURA A CUMBRERA:** 9.50 mts
- **ALTURA FACHADA:** 10.0 mts



8) DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA

Introducción

La presente Oferta Pública de Activos Digitales corresponde a la emisión del token BAES-NXX, promovido por Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. (IGE), en su calidad de Emisor autorizado. Esta emisión se encuentra enmarcada dentro del régimen legal establecido por la Ley de Emisión de Activos Digitales de El Salvador, y ha sido registrada ante la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) conforme a los procedimientos regulatorios vigentes.

El token BAES-NXX es un activo digital de ingreso, que otorga a sus tenedores derechos económicos proporcionales sobre las utilidades antes de impuestos generadas por la comercialización de las unidades del proyecto NEXXUS Centro Empresarial, un complejo industrial de 60 ofibodegas ubicado en el Distrito de San Juan Opico, Municipio de La Libertad Centro, departamento de La Libertad. Los ingresos aplicables incluyen únicamente los montos efectivamente percibidos por el Emisor como resultado de la venta de las bodegas, deducidos los costos directamente atribuibles al desarrollo, promoción y comercialización del proyecto.

La presente emisión no constituye deuda ni genera una obligación contractual de pago fijo por parte del Emisor. En su lugar, habilita la participación proporcional de los inversionistas en las utilidades antes de impuestos generadas por el proyecto, conforme a los términos establecidos en este Documento.

Cada token BAES-NXX tendrá un valor nominal de UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$1.00), con un monto total y mínimo de emisión de CUATRO MILLONES DE DÓLARES (USD \$4,000,000.00). El reembolso y liquidación de los derechos económicos estará determinado por el valor de mercado de las bodegas vendidas.

Los derechos económicos derivados del token serán gestionados y distribuidos a través de contratos inteligentes desplegados en la blockchain de Algorand, con tiempos de confirmación inferiores a 3 segundos por bloque y costos transaccionales reducidos. Esta infraestructura tecnológica será habilitada y administrada por Banco Atlántida El Salvador, S.A., en su calidad de Estructurador de la Emisión, Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD-0035) y Custodio de los Tokens BAES-NXX.

La oferta está dirigida a inversionistas locales e internacionales, brindando una vía transparente, eficiente y regulada para participar en la generación de valor del proyecto NEXXUS.

Monto de la emisión

USD \$4,000,000.00 (CUATRO MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

La presente emisión de activos digitales por un monto total de USD \$4,000,000. El objetivo principal de esta emisión es consolidar una estructura financiera eficiente, robusta y alineada con la naturaleza del proyecto inmobiliario, maximizando la viabilidad técnica y económica del desarrollo.

Definición del Monto de la Emisión

El monto de USD \$4,000,000.00 fue determinado con base en un análisis detallado de las necesidades de capital requeridas para cubrir las distintas fases del proyecto NEXXUS, desde la ejecución de obra hasta la comercialización de las ofibodegas. A diferencia de otras estructuras financieras que dependen del descuento de flujos futuros, esta emisión está concebida como un aporte directo de capital de los socios a través de un mecanismo digital, permitiendo una inyección ordenada de fondos para cubrir los requerimientos del proyecto.

La definición del monto responde a tres ejes fundamentales:

1. Identificación de los Costos Requeridos para el Desarrollo

Se evaluaron los costos asociados a la ejecución del proyecto, incluyendo:

- Obra gris e infraestructura de urbanización del complejo industrial.
- Adquisición de materiales, contratación de mano de obra y supervisión técnica.
- Permisología, licencias de construcción, estudios y seguros obligatorios.
- Costos asociados al financiamiento complementario.

2. Estructura Complementaria de Financiamiento

El proyecto contempla un esquema de fondeo compuesto por:

- Emisión de tokens por USD \$4,000,000.00, como mecanismo de participación digital respaldado por los resultados del desarrollo.

Este financiamiento permitirá avanzar con las obras de manera oportuna, manteniendo el equilibrio financiero y reduciendo el riesgo operativo.

Objetivos y Aplicación de los Fondos

Los fondos obtenidos mediante la colocación de los tokens serán destinados principalmente a:

- **Ejecución de obras:** Infraestructura general, construcción de bodegas, calles de maniobras, parqueos, planta de tratamiento y garita de acceso.
- **Preparación para comercialización:** Adecuación de espacios comunes, diseño de imagen institucional y estrategias de posicionamiento comercial.
- **Complemento a la inversión institucional:** Garantizar una correcta ejecución presupuestaria **Justificación del Monto de la Emisión**

La cifra de USD \$4,000,000.00 refleja una estimación prudente y fundamentada, que responde a la necesidad de complementar el financiamiento institucional con capital de riesgo de los promotores, asegurando así:

- La continuidad financiera del proyecto desde su etapa inicial hasta su maduración comercial.
- Una estructura de capital balanceada, que favorezca la rentabilidad sin comprometer la solvencia del desarrollo.
- La alineación de incentivos entre los tenedores de tokens, los promotores y los inversionistas institucionales.

Conclusión

En suma, el monto de la emisión ha sido definido como el aporte clave de capital para garantizar la ejecución del proyecto NEXXUS. Esta emisión permitirá a los promotores estructurar un vehículo financiero moderno, transparente y alineado con las mejores prácticas de desarrollo inmobiliario y levantamiento de capital en activos digitales.

Activos Subyacentes

El activo subyacente de la emisión del token BAES-NXX está constituido por los flujos futuros que se generarán a partir de la comercialización de las 60 ofibodegas que conforman el proyecto NEXXUS Centro Empresarial. Estos flujos representan los derechos económicos de los inversionistas, quienes podrán participar en la

distribución de utilidades antes de impuestos, si las hubiere, conforme al desempeño financiero real del proyecto.

Las utilidades antes de impuestos del proyecto se determinarán a partir del total de ingresos que se obtengan por la venta de las bodegas, una vez deducidos todos los costos directamente asociados a su construcción, desarrollo, comercialización y financiamiento prioritario. Entre los conceptos deducibles se incluyen, entre otros:

- Costos de construcción: materiales, mano de obra, supervisión técnica y urbanización.
 - Costos operativos y administrativos del desarrollo.
 - Permisos, estudios técnicos y honorarios profesionales.
 - Gastos de comercialización y ventas.
- Costos financieros La participación de los inversionistas estará sujeta a la existencia de excedentes financieros después de cumplir con todas las obligaciones prioritarias del proyecto. En caso de generarse utilidades antes de impuestos disponibles, estas podrán ser distribuidas proporcionalmente entre los titulares de tokens BAES-NXX, conforme a las condiciones de la emisión y la política de distribución establecida por el Emisor.

Esta estructura permite que los derechos económicos de los inversionistas estén directamente vinculados al éxito comercial del proyecto, alineando sus intereses con el desempeño operativo y financiero del desarrollo inmobiliario.

Puntos clave que sustentan la razonabilidad financiera

Para sustentar la razonabilidad financiera de la emisión del token BAES-NXX, estructurada por Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. (IGE), se han considerado diversos elementos que respaldan la generación, estabilidad y trazabilidad de los ingresos derivados del proyecto NEXXUS Centro Empresarial. Esta emisión está respaldada por las utilidades antes de impuestos derivadas de la comercialización de 60 ofibodegas ubicadas en el Distrito de San Juan Opico, Municipio de La Libertad Centro, departamento de La Libertad. A continuación, se detallan los factores más relevantes:

1. Seguridad jurídica de la estructura comercial y viabilidad del proyecto

IGE desarrolla el proyecto NEXXUS sobre un terreno de su propiedad, debidamente inscrito lo cual garantiza certeza jurídica y operativa sobre el activo subyacente. La comercialización de las unidades inmobiliarias está sujeta a un modelo de preventa y entrega progresiva, respaldado por un plan de desarrollo técnico-financiero estructurado. Asimismo, el proyecto cuenta con un alto potencial de demanda debido a su ubicación estratégica en un clúster logístico e industrial consolidado.

2. Previsibilidad de ingresos y diversificación de flujos

La emisión BAES-NXX se sustenta en la venta de múltiples ofibodegas, esto permite mitigar riesgos individuales por comprador. Además, los precios de venta han sido fijados en función del mercado objetivo, y se prevé una curva progresiva de ingresos durante la vigencia de la emisión.

3. Priorización de obligaciones y protección de los tenedores de tokens

La estructura financiera del proyecto establece una prelación clara para el uso de los ingresos brutos generados por la comercialización de las ofibodegas. Esta jerarquía contempla:

- El cumplimiento prioritario de las obligaciones crediticias adquiridas por IGE ante entidades financieras;
- La cobertura de costos administrativos, legales, fiscales y operativos, incluyendo gastos de tokenización, custodia, comercialización y supervisión;

- o Y, únicamente después de saldadas estas obligaciones, la distribución proporcional de las utilidades antes de impuestos a los tenedores de tokens BAES-NXX.

4. Participación adicional a través del valor de mercado

Los inversionistas que mantengan sus tokens hasta el final de la emisión podrán beneficiarse de una liquidación basada en el valor de mercado de las unidades vendidas, siempre que existan flujos disponibles. Este mecanismo vincula directamente la rentabilidad del token con el desempeño real del proyecto.

5. Alineación Estratégica con el Portafolio del Emisor

IGE cuenta con un historial de desarrollo de proyectos inmobiliarios como Premier Zaragoza y NEXXUS, lo que refuerza su experiencia operativa y su compromiso con la ejecución exitosa del portafolio. La diversificación del negocio inmobiliario y su estrategia de expansión hacia el segmento industrial refuerzan la viabilidad del proyecto y la racionalidad de la emisión como mecanismo de financiamiento complementario.

Descripción del precio del Token

Para evaluar la razonabilidad financiera del proyecto NEXXUS Centro Empresarial, se ha elaborado una proyección detallada del comportamiento estimado de ingresos y egresos derivados de la comercialización de las 60 unidades de ofibodegas que conforman el activo subyacente de esta emisión. En el **Anexo V – Proyecciones Financieras**, se presentan el Estado de Resultados, Balance General y Flujo de Efectivo proyectado, los cuales brindan una visión integral del desempeño financiero esperado durante el plazo completo de la emisión.

La presente emisión no contempla una tasa de interés fija ni establece una obligación contractual de pago periódico por parte del Emisor. En su lugar, otorga a los tenedores de tokens BAES-NXX el derecho a participar en la distribución de las utilidades antes de impuestos disponibles, calculadas como el remanente una vez cubiertas todas las obligaciones financieras, operativas, regulatorias y contractuales asociadas al desarrollo y comercialización del proyecto.

La distribución de beneficios económicos se realizará al finalizar el plazo de la emisión, siempre que exista flujo neto disponible, el cual deberá ser validado por un auditor externo independiente. Este informe será revisado por el Administrador de la Emisión, Banco Atlántida El Salvador, S.A., quien verificará la disponibilidad de fondos conforme al orden de prelación establecido. En caso de que al cierre de la emisión no se hayan generado ingresos netos suficientes, no se efectuará distribución alguna.

Definición de utilidades antes de impuestos disponibles

Por utilidades antes de impuestos disponibles se entenderá la totalidad de los flujos efectivamente percibidos por el Emisor como resultado de la venta de unidades del proyecto NEXXUS, menos las siguientes deducciones:

- o Pago de obligaciones financieras garantizadas;
- o Costos directos e indirectos asociados a la construcción, comercialización, operación y administración del proyecto;
- o Gastos regulatorios, fiscales, legales y de mantenimiento;
- o Costos asociados a la estructuración, tokenización, custodia y gestión de la emisión;
- o Cualquier otro compromiso contractual prioritario establecido en el marco del proyecto.

Esta estructura asegura que los derechos económicos de los tenedores de tokens BAES-NXX estén respaldados exclusivamente por los flujos reales y disponibles derivados del desempeño del proyecto,

alineando su rentabilidad con el éxito operativo y comercial de NEXXUS.

Sobre el Estado de Resultados

El Estado de Resultados proyectado para la emisión del token BAES-NXX presenta un desglose detallado de los ingresos, costos y utilidades estimadas derivados de la comercialización de las unidades de ofibodegas del proyecto NEXXUS. Este documento forma parte integral del **Anexo V – Proyecciones Financieras**, y se complementa con el Balance General y el Estado de Flujos de Efectivo proyectado, brindando una visión integral del desempeño financiero esperado de la emisión.

A continuación, se describen las principales partidas que componen el estado de resultados:

- **Ingresos por desembolso de banco:** Representan el ingreso bruto proyectado por la comercialización de las unidades del proyecto NEXXUS. Estos ingresos constituyen la base económica sobre la cual se determinarán los beneficios netos que podrán distribuirse a los tenedores de tokens BAES-NXX al finalizar la emisión.
- **Costos de venta:** Corresponden a los costos asociados directamente a la construcción y comercialización de las unidades inmobiliarias. Incluyen costos de materiales, obra, permisos, supervisión y otros gastos atribuibles a la entrega de las ofibodegas.
- **Gastos de tokenización y estructuración:** Incluyen los costos vinculados a la emisión del token BAES-NXX, tales como servicios de estructuración, uso de tecnología blockchain, registro regulatorio ante la CNAD, elaboración del Documento de Información Relevante (DIR), administración tecnológica y demás servicios prestados por el PSAD.
- **Comisiones por estructuración y administración (BAES):** Pagos pactados con Banco Atlántida El Salvador, S.A., en su calidad de Estructurador, Custodio y Administrador de la Emisión. Estas comisiones cubren funciones estratégicas y operativas de acompañamiento durante todo el ciclo de vida del instrumento digital.
- **Utilidad operativa y utilidad neta:** Reflejan el resultado financiero del proyecto tras deducir todos los costos operativos y administrativos. Estas cifras permiten evaluar la capacidad del Emisor para generar flujos netos al concluir la emisión.
- **Utilidades acumuladas:** Representan el remanente neto que se consolidará a lo largo del proyecto y que, al final del período de vigencia del token, podrá ser distribuido proporcionalmente entre los tenedores de BAES-NXX, conforme a los términos establecidos en el presente Documento.

Este Estado de Resultados proyectado, junto con los demás estados financieros, proporciona una base sólida para que los inversionistas comprendan la lógica económica del proyecto NEXXUS, analicen la generación de beneficios acumulados y tomen decisiones informadas sobre su participación en la presente emisión.

Sobre el Balance General

El Balance General proyectado del emisor Inversiones Globales Estratégicas, S.A. DE C.V. refleja la estructura financiera del proyecto NEXXUS Centro Empresarial durante el horizonte completo de la emisión del token BAES-NXX, permitiendo a los inversionistas evaluar la salud financiera, la solidez patrimonial y la capacidad de generación de valor del proyecto. Este balance se acompaña del Estado de Resultados y del Estado de Flujos de Efectivo proyectado, brindando una visión integral del comportamiento financiero estimado.

1. Activo

- **Efectivo y Equivalentes de Efectivo:** Representa los recursos líquidos disponibles, derivados principalmente de la venta de unidades inmobiliarias, y utilizados para atender las obligaciones operativas y financieras del proyecto.

- **Terreno:** Corresponde al valor del terreno sobre el cual se desarrolla el proyecto NEXXUS. Constituye un activo estratégico que otorga respaldo económico a la estructura general del proyecto.
- **Activos en Construcción:** Reflejan el avance del desarrollo de las ofibodegas durante el período constructivo. Este rubro constituye el componente central del activo no corriente mientras el proyecto se encuentra en ejecución.
- **Otros Activos:** Incluye elementos necesarios para la implementación del proyecto que no forman parte del desarrollo físico, tales como licencias, estudios técnicos y gastos preoperativos.
- **Descargo:** Representa un ajuste contable para reflejar costos capitalizados en el activo que serán posteriormente recuperados a través de la venta de unidades. Este rubro busca reconocer adecuadamente el valor neto de los activos en desarrollo.
- **Total Activo:** Suma de los activos corrientes y no corrientes, ofreciendo una visión consolidada del valor económico administrado por la sociedad emisora.

2. Pasivo

- **Cuentas por Pagar – Reservas:** Obligaciones por montos recibidos de clientes en concepto de reservas de unidades, que serán liquidadas una vez se formalicen las ventas definitivas. Este rubro es clave para gestionar el flujo de caja anticipado.
- **Préstamo de Largo Plazo (LP):** Financiación bancaria contratada para completar el desarrollo del proyecto. Este préstamo tiene prelación de pago y constituye uno de los pilares del apalancamiento financiero del modelo.
- **Total Pasivo:** Suma de las obligaciones de corto y largo plazo, reflejando el nivel de endeudamiento y los compromisos exigibles que enfrenta el emisor a lo largo del desarrollo del proyecto.

3. Patrimonio

- **Capital Social:** Aportes realizados por los socios, que fortalecen la base patrimonial del Emisor y mejoran su perfil de solvencia ante terceros.

El capital social se calcula aplicando la misma lógica de separación de cuentas utilizada para la distribución de los activos. Dicha metodología consiste en determinar la proporción que representan los activos en construcción correspondientes al proyecto Nexxus respecto al total de activos en construcción, y emplear dicho porcentaje para prorratear las cuentas comunes. El capital social total de la sociedad asciende a \$ **4,177,200,00** de los cuales, tras el prorrateo, se asume que el **\$456,604.00** corresponde al proyecto Nexxus.

- **Token de Participación:** Representa los recursos recaudados mediante la emisión pública del token BAES-NXX, estructurado como instrumento de ingreso. Este rubro refleja la participación proporcional de los inversionistas en las utilidades antes de impuestos generadas al finalizar la ejecución del proyecto.
- **Utilidades Acumuladas:** Resultado neto acumulado del proyecto, que será distribuido al finalizar la emisión, conforme a lo establecido en los términos y condiciones del token BAES-NXX. Este componente refleja la generación efectiva de valor económico a lo largo del tiempo.
- **Total Patrimonio:** Suma de los aportes de capital, los recursos captados vía tokenización y las utilidades retenidas. Una estructura patrimonial sólida garantiza la resiliencia financiera y la capacidad de cumplimiento del proyecto.

Importancia del Balance General

El Balance General proyectado permite a los inversionistas evaluar de forma clara la liquidez, apalancamiento, respaldo patrimonial y sostenibilidad financiera del proyecto NEXXUS. La adecuada clasificación de los activos y pasivos, junto con la inclusión de los tokens como componente patrimonial, asegura la transparencia y trazabilidad contable, en cumplimiento con la Ley de Emisión de Activos Digitales de El Salvador.

Sobre el Flujo de Efectivo

El Estado de Flujo de Efectivo Proyectado del proyecto NEXXUS Centro Empresarial, desarrollado por Inversiones Globales Estratégicas, S.A. DE C.V., presenta una visión consolidada del comportamiento del efectivo durante el horizonte completo de ejecución, facilitando el análisis de liquidez, fondeo y sostenibilidad financiera del proyecto respaldado por la emisión del token BAES-NXX. El flujo se encuentra estructurado en tres grandes secciones: actividades operativas, de inversión y de financiamiento, permitiendo verificar que el modelo proyectado cuenta con los recursos suficientes para cumplir con sus compromisos y objetivos financieros.

1. Excedente del Ejercicio

Corresponde al resultado neto proyectado del período contable, es decir, la utilidad acumulada una vez descontados todos los costos y gastos del ejercicio. Este excedente refleja la capacidad del proyecto para generar valor económico a lo largo del tiempo.

A continuación, se detallan los principales ajustes asociados a inversiones en el activo no corriente:

- **Terreno:** Desembolso inicial correspondiente a la adquisición del terreno sobre el cual se ejecuta el desarrollo inmobiliario. Representa una salida relevante de efectivo en etapas tempranas del proyecto.
- **Activos en Construcción:** Desembolsos proyectados para la ejecución física de las ofibodegas y demás componentes del complejo. Constituye el principal flujo de salida de capital durante la fase constructiva.
- **Otros Activos:** Incluyen inversiones adicionales en licencias, estudios técnicos, permisos u otros activos necesarios para el funcionamiento del proyecto.
- **Descargo:** Ajuste contable por capitalización de ciertos gastos operativos, que se registra como un egreso no recurrente.

2. Flujo de Operación

Incluye las entradas y salidas de efectivo asociadas al funcionamiento operativo del proyecto, incluyendo:

- **Préstamo por Pagar:** Representa la obtención del financiamiento de largo plazo que complementa los recursos del proyecto. Su ingreso constituye una fuente clave de liquidez para la ejecución, mientras que sus amortizaciones futuras se contabilizarán como egresos financieros.
- **Reservas por Pagar:** Registra el ingreso de anticipos por parte de clientes en concepto de reservas de unidades. Estas entradas permiten financiar parcialmente las obras o cubrir costos operativos, pero deberán ser conciliadas contra ventas definitivas en el futuro.

El flujo neto de operación resulta de la combinación de estas entradas y salidas, y determina la disponibilidad generada directamente por la actividad del negocio.

3. Flujo de Inversión

Refleja los aportes de capital realizados por los accionistas y por los inversionistas a través de la emisión de tokens:

- **Capital Social:** Aportes realizados por los socios fundadores de la sociedad, que fortalecen el respaldo patrimonial del proyecto y permiten cubrir parcialmente las primeras fases de ejecución.

El capital social se calcula aplicando la misma lógica de separación de cuentas utilizada para la distribución de los activos. Dicha metodología consiste en determinar la proporción que representan los activos en construcción correspondientes al proyecto Nexxus respecto al total de activos en construcción, y emplear dicho porcentaje para prorratear las cuentas comunes. El capital social total de la sociedad asciende a \$ **4,177,200,00** de los cuales, tras el prorrateo, se asume que el **\$ 456,604.00 corresponde** al proyecto Nexxus.

- **Token de Participación:** Ingresos derivados de la colocación pública del token BAES-NXX, que constituye una fuente clave de fondeo para la finalización de obras, el repago de financiamiento y la distribución de beneficios al cierre de la emisión.

4. Flujos de Financiamiento

Esta sección muestra el comportamiento neto del efectivo durante cada período contable, incluyendo:

- **Flujo Neto:** Resultado de la suma de los tres bloques anteriores (excedente ajustado + operación + inversión). Refleja si el proyecto ha generado o consumido efectivo en el período evaluado.
- **Efectivo Inicial:** Saldo de caja disponible al inicio del período, proveniente de fondeo anterior, aportes o acumulaciones no utilizadas.
- **Efectivo Final:** Resultado de sumar el flujo neto al efectivo inicial, representando la posición de liquidez proyectada al cierre del ejercicio.

Importancia del Flujo de Efectivo Proyectado

Este estado financiero es crucial para verificar que el proyecto NEXXUS cuenta con una estructura financiera equilibrada, capaz de sostener la ejecución operativa sin incurrir en descalces de liquidez. La combinación de ingresos por ventas anticipadas (reservas), aportes patrimoniales y recursos captados mediante tokenización, permite al emisor financiar el desarrollo, cumplir sus obligaciones de deuda y generar excedentes que serán distribuidos a los tenedores del token BAES-NXX al finalizar el período de vigencia.

Garantías de token

La emisión de tokens BAES-NXX está respaldada por un contrato de cesión de derechos económicos, proporcionando una medida de seguridad adicional para los inversionistas.

Los flujos futuros generados por el desarrollo y la comercialización de las ofibodegas del proyecto NEXXUS Centro Empresarial, constituyen la fuente de ingresos para los tenedores de estos tokens.

Durante toda la vigencia de la emisión, estos flujos estarán destinados exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones establecidas, reforzando la confianza y trazabilidad del modelo financiero.

Restricciones Contractuales para Asegurar los Flujos de los Activos Subyacentes

Con el objetivo de preservar la viabilidad económica de la emisión y proteger los derechos económicos de los tenedores del token BAES-NXX, Inversiones Globales Estratégicas, S.A. DE C.V. implementará un conjunto de restricciones contractuales orientadas a asegurar la correcta ejecución del proyecto NEXXUS Centro Empresarial, la comercialización efectiva de las ofibodegas y la administración adecuada de los ingresos generados.

Estas disposiciones buscan mitigar riesgos operativos, contractuales y financieros que puedan comprometer la fuente de generación de ingresos durante la vigencia del instrumento, así como proteger el proceso de entrega de beneficios económicos a los tenedores del token BAES-NXX, el cual se producirá al finalizar la emisión y una vez saldadas todas las obligaciones financieras con la entidad bancaria.

1. Restricciones Financieras

- **Prohibición de nuevas cargas sobre los ingresos del proyecto:** El Emisor se compromete a no constituir gravámenes, cesiones o compromisos adicionales sobre los ingresos derivados de la comercialización del proyecto sin la autorización previa de la institución financiera acreedora y del Administrador de la Emisión.

2. Restricciones sobre los Activos Inmobiliarios

- **Prohibición de enajenación no autorizada:** Las unidades inmobiliarias no podrán ser transferidas, dadas en garantía o enajenadas fuera del proceso comercial autorizado, si ello interfiere con la recuperación de los ingresos previstos. Cualquier cambio en la política de ventas deberá contar con la aprobación del Administrador.
- **Preservación del valor proyectado:** El Emisor se compromete a comercializar las unidades a precios no inferiores a los establecidos en el modelo financiero, salvo justificación documentada. No se permitirán descuentos sustanciales que comprometan la generación de los flujos proyectados.

3.

Covenants

De Hacer:

- Ejecutar diligentemente el plan de construcción y comercialización conforme al cronograma aprobado.
- Mantener informado al Administrador de la Emisión y al acreedor bancario sobre el avance financiero, técnico y comercial del proyecto.
- Atender oportunamente las obligaciones derivadas del contrato de préstamo bancario.
- Presentar informes de auditorías de uso de los fondos
- Generar Estados Financieros de la Sociedad de manera mensual
- Presentar Estados Financieros Auditados de manera anual
- Cumplir con Cualquier solicitud que tenga la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD)

De No Hacer:

- No utilizar los recursos del token BAES-NXX para fines distintos a los autorizados en el modelo financiero.
- No gravar, ceder ni comprometer los ingresos generados por el desarrollo y la futura comercialización de las unidades inmobiliarias con terceros de manera que afecte el cumplimiento de las obligaciones de la emisión.
 - Para asegurar el cumplimiento de lo establecido, se firmará un Contrato de Administración de Cuentas entre el Emisor y el Administrador de la emisión, el cual tendrá objeto la administración de las cuentas bancarias de abiertas en Banco Atlántida El Salvador, S.A., las cuales manejarán los flujos provenientes de la emisión del token, la comercialización de Activos Digitales y su operación.

- No alterar las condiciones contractuales del proyecto ni el plan de distribución de beneficios sin autorización del banco y del Administrador.
- No realizar actos que pongan en riesgo el cumplimiento del préstamo o la disponibilidad futura de beneficios para los tenedores del token.

Waivers:

- Ante la ocurrencia de un incumplimiento por parte del Emisor, el PSAD notificará formalmente dicho incumplimiento y otorgará un plazo de treinta (30) días hábiles a partir de la fecha de notificación para que el Emisor proceda a su subsanación o regularización.

Vencido dicho plazo sin que el incumplimiento haya sido corregido, el PSAD quedará facultado para declarar un Evento de Incumplimiento y ejercer los derechos que le correspondan conforme a lo estipulado en el presente Documento.

4. Supervisión y Consecuencias

El cumplimiento de estas restricciones será supervisado por el Administrador de la Emisión, quien podrá requerir reportes periódicos, validar avances y emitir recomendaciones correctivas. En caso de incumplimientos sustanciales, el Administrador podrá solicitar la ejecución de la garantía de la emisión, con el fin de proteger los intereses de los tenedores del token.

Medidas de Resguardo y Control Adicional para la Emisión BAES-NXX

Con el objetivo de reforzar la confianza en la emisión del token BAES-NXX y asegurar una administración adecuada y transparente de los flujos económicos derivados del proyecto NEXXUS Centro Empresarial, Inversiones Globales Estratégicas, S.A. DE C.V. implementará las siguientes medidas adicionales de control y resguardo:

1. Auditorías Externas:

El Emisor se compromete a realizar auditorías externas semestrales para verificar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la emisión y asegurar que los ingresos generados por el desarrollo y la comercialización de las ofibodegas, sean destinados exclusivamente al cumplimiento de los compromisos con los tenedores de tokens BAES-NXX.

Estas auditorías estarán enfocadas en:

- La correcta administración de los flujos de caja.
- La adecuada asignación de los ingresos conforme a lo establecido en el Contrato de Cesión de Derechos Económicos.

2. Trazabilidad Tecnológica y Seguridad Operativa:

La emisión BAES-NXX estará soportada por una infraestructura tecnológica basada en tecnología blockchain, que permite registrar y verificar las operaciones relevantes asociadas a la emisión, tales como colocación, registro de tenedores y distribución de beneficios. Esta infraestructura garantiza trazabilidad, integridad y seguridad en todo el ciclo operativo del token.

Asimismo, los procesos de distribución de beneficios estarán mediados por contratos inteligentes, que ejecutarán automáticamente las condiciones pactadas una vez cumplidos los parámetros previamente establecidos, como la disponibilidad efectiva de fondos netos. Esta automatización reduce los riesgos de interpretación, manipulación o discrecionalidad en la administración de la emisión.

Montos Mínimos y Máximos de la Emisión

El monto mínimo de compra en la oferta principal de tokens BAES-NXX será de USD \$1.00 (UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), equivalente a la adquisición de un solo token.

El monto total de la emisión ha sido establecido en un máximo de USD \$4,000,000.00 (CUATRO MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA). No obstante, para que la emisión sea considerada válida y pueda ejecutarse, se ha determinado un monto mínimo de colocación de USD \$4,000,000.00 (CUATRO MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).

Durante el período de colocación, los fondos recaudados serán custodiados en un entorno segregado, dentro de la infraestructura tecnológica del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) autorizado, Banco Atlántida El Salvador, S.A. El Emisor no tendrá acceso a estos recursos hasta que se verifique el cumplimiento del monto mínimo de colocación, garantizando así la protección de los inversionistas y el cumplimiento de los términos de la oferta.

El proceso de colocación contará con un plazo no mayor a seis meses calendario para alcanzar este monto mínimo. En caso de que al finalizar dicho período no se logre la colocación mínima establecida, se activará un mecanismo de reembolso automático, a través del cual los inversionistas recibirán la devolución íntegra del capital aportado.

Mecanismo de Reembolso en Caso de No Alcanzar el Monto Mínimo

Si al término del período de colocación no se alcanza el monto mínimo de USD \$4,000,000.00, la oferta no entrará en vigencia y se procederá con el reembolso íntegro del capital aportado a los participantes iniciales, conforme a los términos y condiciones establecidos en el Documento de Información Relevante (DIR). Este mecanismo garantiza que el proyecto únicamente se ejecutará si cuenta con el financiamiento completo requerido para su desarrollo.

El reembolso no incluirá rendimientos, dado que la emisión no habrá entrado en operación ni se habrán generado flujos económicos.

Para garantizar la transparencia y seguridad del proceso, el PSAD gestionará la devolución de los fondos mediante el siguiente procedimiento:

1. Notificación del Administrador:

El Administrador notificará formalmente al emisor que no se alcanzó el monto mínimo requerido dentro del plazo estipulado de seis meses. Esta notificación marcará el inicio del proceso de reembolso.

2. Notificación a los Tenedores de Tokens:

El administrador de la emisión informará a los tenedores de tokens sobre la imposibilidad de alcanzar el monto mínimo a través de la plataforma de comercialización. La notificación incluirá detalles del proceso y el cronograma estimado para los reembolsos.

3. Transferencia de Fondos:

El Administrador transferirá a la plataforma de comercialización los fondos necesarios para reembolsar el 100% del capital invertido a cada tenedor de tokens. Este reembolso se realizará en un plazo no mayor a 30 días hábiles desde la notificación a los tenedores de tokens.

4. Confirmación del PSAD:

El Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) al emisor que el proceso de reembolso se ha completado al 100%. Adicionalmente, los tenedores de tokens recibirán un comprobante que certifique la devolución íntegra de su inversión.

5. Registro en la Plataforma:

Todo el proceso de reembolso estará registrado en la plataforma blockchain utilizada para la emisión, proporcionando trazabilidad e inmutabilidad de las transacciones relacionadas con la devolución.

Este esquema garantiza que los inversionistas estén protegidos frente a posibles contingencias relacionadas con la colocación de la emisión, reforzando la transparencia y la confianza en el Proyecto Polígono A.

Acceso a mercados secundarios y flexibilidad para los inversionistas

El diseño de la emisión incluye la posibilidad de negociación en mercados secundarios, habilitados a través de la plataforma de Banco Atlántida El Salvador, S.A.,. Esto otorga liquidez a los inversionistas, permitiéndoles gestionar de manera flexible sus participaciones durante el plazo de la emisión.

Este mecanismo está alineado con las mejores prácticas de protección al inversionista, asegurando una administración responsable de los recursos y reforzando la confianza en la emisión de tokens BAES-NXX y en la viabilidad del proyecto NEXXUS Centro Empresarial.

Derechos del Propietario del Token

Los poseedores de tokens BAES-NXX adquirirán derechos económicos sobre las utilidades antes de impuestos que se generen a partir de la comercialización de las bodegas industriales del proyecto NEXXUS Centro Empresarial. Cada token BAES-NXX tendrá un valor nominal de USD \$1.00 (UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) y representará una fracción proporcional de las utilidades antes de impuestos que, si las hubiere, se obtengan al cierre de la ejecución comercial del proyecto.

Las utilidades antes de impuestos se determinarán una vez finalizado el proceso de comercialización de las unidades y estarán sujetos a la disponibilidad de flujos líquidos, conforme al proceso y condiciones establecidos en este Documento de Información Relevante. Esta emisión no otorga una tasa de interés fija ni garantiza pagos mínimos, ya que los rendimientos estarán directamente condicionados al desempeño operativo y financiero del proyecto.

Las utilidades antes de impuestos corresponderán a la diferencia entre los ingresos brutos por la venta de las bodegas y la totalidad de los costos y gastos asociados, incluyendo entre otros:

- Costos de construcción y urbanización
- Gastos de comercialización y ventas
- Costos administrativos y operativos del proyecto
- Costos regulatorios y de tokenización
- Pagos de capital e intereses La distribución de beneficios económicos a los titulares de tokens BAES-NXX, en caso de existir excedentes, se realizará únicamente al cierre de la emisión, una vez completadas todas las ventas y liquidados los costos y obligaciones señalados.

Solo después de cumplidas en su totalidad dichas obligaciones, los flujos remanentes podrán ser destinados a cubrir los derechos económicos de los inversionistas tenedores de tokens BAES-NXX, conforme a lo estipulado en este Documento Informativo.

En caso de que se produzca la cancelación del registro del Emisor o la exclusión de los tokens BAES-NXX de circulación, los titulares tendrán derecho a recibir, en su caso, el saldo de ingresos netos disponibles hasta la fecha de liquidación, siempre y cuando existan flujos remanentes tras cumplir con todas las obligaciones contractuales previas.

El Administrador de la Emisión será el encargado de supervisar y ejecutar el proceso de liquidación, asegurando la transparencia y eficiencia en la distribución de los beneficios económicos, si los hubiere, de acuerdo con lo dispuesto en este Documento.

La administración, contabilidad y ejecución del token BAES-NXX se llevará a cabo mediante el uso de tecnología blockchain sobre la red Algorand, a través de contratos inteligentes (smart contracts) que garantizan la seguridad, transparencia y trazabilidad de todas las operaciones. El uso de libros mayores descentralizados (DLT) permitirá registrar de forma inmutable todas las transacciones asociadas al token, protegiendo los derechos de los inversionistas y evitando cualquier tipo de manipulación.

Distribución de ingresos para los propietarios del token

Los ingresos para los tenedores de tokens BAES-NXX serán determinados al finalizar la emisión, una vez se haya completado la comercialización de las bodegas industriales del proyecto NEXXUS Centro Empresarial. Estos ingresos corresponderán a las utilidades antes de impuestos disponibles generadas por la venta de dichas unidades, alineando los beneficios de los inversionistas con el desempeño financiero real del proyecto.

La existencia y el monto de los beneficios económicos no están garantizados, ya que dependerán del resultado efectivo de la comercialización del proyecto, del cumplimiento del plan financiero y de la disponibilidad de flujos remanentes una vez satisfechas las obligaciones previas.

A diferencia de los instrumentos financieros tradicionales, esta emisión no contempla pagos periódicos ni una tasa de interés fija, ya que los derechos económicos están condicionados al desempeño del proyecto durante el plazo estimado de la emisión, proyectado en 42 meses.

Esta estructura tiene como finalidad asegurar que cualquier distribución refleje de forma transparente la rentabilidad efectiva del proyecto, garantizando la alineación entre los resultados del desarrollo y los beneficios que puedan recibir los inversionistas.

Mecanismo de Distribución y Seguridad Tecnológica

En caso de que existan utilidades antes de impuestos disponibles para distribución, el proceso se realizará a través de Banco Atlántida El Salvador, S.A., entidad registrada como Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) ante la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).

La plataforma operará mediante tecnología blockchain sobre la red Algorand, utilizando contratos inteligentes, lo que garantizará:

- Seguridad en cada transacción y mitigación de riesgos operativos.
- Transparencia en la gestión y registro de los derechos económicos.
- Trazabilidad verificable de los rendimientos y su distribución

Ejecutabilidad de la Distribución

La distribución final de rendimientos —en caso de existir excedentes líquidos— se llevará a cabo únicamente cuando se cumplan las siguientes condiciones:

1. Conclusión de la emisión.
2. Comercialización total o sustancial del inventario de bodegas.
3. Satisfacción íntegra de las obligaciones.
4. Validación financiera por parte del auditor externo.

Una vez verificado lo anterior, las utilidades antes de impuestos disponibles serán distribuidas de manera proporcional al número de tokens BAES-NXX en circulación, respetando el principio de equidad entre inversionistas y los términos pactados en el contrato de cesión de derechos económicos.

Opción de Recompra

La emisión de tokens BAES-NXX incorpora una opción de recompra por parte de la entidad emisora, Inversiones Globales Estratégicas, brindando un mecanismo flexible que le permite adquirir los tokens emitidos en cualquier momento durante la vigencia de la emisión, conforme a su estrategia financiera y operativa, esta opción está sujeta a la aceptación previa de los inversionistas.

Objetivos de la opción de recompra

La opción de recompra está concebida como una herramienta que permite a Inversiones Globales Estratégicas:

- Ajustar su estructura de financiamiento, adaptándose a las necesidades específicas del proyecto a lo largo de su ejecución.
- Optimizar la gestión de pasivos, manteniendo un equilibrio financiero sostenible que respalde el éxito del proyecto y la posible distribución de beneficios a los inversionistas.
- Adaptarse a las condiciones cambiantes del mercado, con flexibilidad para responder a situaciones como:
 - Acceso a fuentes de capital más económicas.
 - Necesidad de consolidar los derechos económicos del proyecto.
 - Oportunidades de reestructuración financiera que mejoren la eficiencia operativa.

Mecanismo y condiciones de la recompra

Si el emisor decide ejercer la opción de recompra, el proceso incluirá las siguientes condiciones:

- **Cargo administrativo:** Se otorgará a los inversionistas un premio sobre el valor de recompra, el cual será negociado entre el Emisor y el Inversionista en el momento de realizar la operación de recompra según condiciones de mercado. Este porcentaje será asumido en su totalidad por el Emisor, asegurando que los tenedores de tokens de ingreso no se vean afectados por la opción de recompra ejercida por el Emisor.
- **Gestión transparente y eficiente:** La recompra será ejecutada a través de la plataforma de Banco Atlántida El Salvador, S.A., garantizando:
 - Eficiencia operativa en la ejecución del proceso.
 - Transparencia total en cada etapa de la recompra.
 - Alineación con las mejores prácticas de mercado para proteger los intereses de todos los participantes.

Beneficios de la Opción de Recompra

La inclusión de esta opción refuerza el compromiso de Inversiones Globales Estratégicas, S.A, de C.V. con la

transparencia, la sostenibilidad financiera y la adaptabilidad estratégica. Entre los beneficios clave destacan:

1. **Flexibilidad para los inversionistas y el emisor:** Permite al emisor ajustar su estructura financiera mientras ofrece a los inversionistas la tranquilidad de un mecanismo estructurado y confiable.
2. **Equilibrio financiero y operatividad sostenida:** Evita impactos negativos en la estructura financiera del proyecto, asegurando que los recursos se gestionen de manera eficiente.
3. **Protección de los intereses de los inversionistas:** La estructura del cargo administrativo asegura que la recompra no perjudique a quienes opten por mantener sus tokens, promoviendo la equidad dentro del proyecto.

Impacto en el Mercado y Consideraciones para los Inversionistas

- o La recompra no afectará la liquidez de los inversionistas que decidan mantener sus tokens.

Esta opción busca brindar flexibilidad operativa al Emisor, sin menoscabar los derechos de los titulares de tokens BAES-NXX.

Plazo de la Emisión y Estructuración

La oferta pública del token BAES-NXX tendrá una vigencia de hasta 42 meses, contados a partir de la de la primera colocación realizada por el emisor. Durante este período, el Emisor se compromete a cumplir con todas las condiciones contractuales, financieras y operativas establecidas en el presente Documento de Información Relevante, así como con lo estipulado en la Ley de Emisión de Activos Digitales y su normativa secundaria.

Finalizado el plazo de la emisión, los tokens podrán ser retirados de circulación (*burn*), una vez se hayan cumplido las obligaciones de distribución de beneficios derivadas de las utilidades antes de impuestos generados por la comercialización de las unidades inmobiliarias que componen el proyecto NEXXUS Centro Empresarial.

El Emisor se reserva el derecho de solicitar la eliminación anticipada de los tokens en casos excepcionales, tales como incidentes graves de ciberseguridad, fallas estructurales del protocolo tecnológico o mandatos legalmente sustentados por parte de autoridades competentes. Cualquier proceso de eliminación anticipada deberá realizarse bajo la supervisión del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) correspondiente y en estricto cumplimiento con la normativa vigente.

Plataforma de negociación del token

La emisión y comercialización de los tokens BAES-NXX se realizará de forma exclusiva a través de Banco Atlántida El Salvador, S.A., entidad debidamente autorizada y registrada como Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) ante la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) bajo el código PSAD-0035.

Esta plataforma garantiza un entorno tecnológico seguro, regulado y transparente, que permite a los inversionistas participar en el mercado primario con plena trazabilidad, certeza jurídica y cumplimiento de la normativa vigente conforme a la Ley de Emisión de Activos Digitales.

Comerciabilidad del token

El token BAES-NXX será colocado inicialmente a través del mercado primario utilizando la plataforma de Banco Atlántida El Salvador, S.A., Proveedor de Servicios de Activos Digitales autorizado por la CNAD bajo el código PSAD-0035.

En el mismo momento, se habilitará la negociación en mercado secundario, permitiendo la compraventa y transferencia libre de tokens entre inversionistas. Todas las transacciones se ejecutarán mediante infraestructura blockchain, garantizando trazabilidad, seguridad y transparencia en cada operación, conforme a los lineamientos del PSAD y la normativa aplicable.

Contratos inteligentes y tecnología a utilizar

La emisión del token BAES-NXX, estructurada por Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V., está respaldada por la tecnología de Banco Atlántida El Salvador, S.A., Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) autorizado por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) bajo el código PSAD-0035.

Para la operación y administración técnica de la emisión, Banco Atlántida El Salvador, S.A. pone a disposición su plataforma digital, la cual garantiza un entorno seguro, trazable y eficiente para la gestión, comercialización y transferencia de los activos digitales asociados a esta oferta pública.

La plataforma opera sobre la blockchain de Algorand, asegurando seguridad, transparencia y eficiencia en la emisión, comercialización y custodia de los activos digitales, alineándose con los estándares regulatorios y las mejores prácticas del mercado.

1. Infraestructura Blockchain y Seguridad

Los tokens BAES-NXX están desarrollados sobre la blockchain de Algorand, una red reconocida por su alta velocidad, escalabilidad y seguridad avanzada. Esta infraestructura tecnológica proporciona una base sólida para la emisión, con beneficios clave como:

- Bajas comisiones de transacción, que contribuyen a una mayor eficiencia y rentabilidad para los inversionistas.
- Confirmación rápida de operaciones, lo que permite realizar transacciones sin demoras innecesarias.
- Estructura de consenso Proof-of-Stake (PoS), que garantiza sostenibilidad energética y una red descentralizada y robusta.
- Contratos inteligentes automatizados, que administran los derechos económicos derivados de la comercialización del proyecto respaldado, asegurando el cumplimiento de los términos establecidos en la emisión.

La tecnología implementada por Banco Atlántida El Salvador, S.A., como PSAD autorizado, integra una arquitectura descentralizada y modular que permite la verificación y trazabilidad de cada operación, garantizando que todas las transacciones vinculadas al token BAES-NXX sean auditables, transparentes y seguras.

2. Gestión Segura de Identidades y Compliance

Para garantizar el cumplimiento de las normativas de Conocimiento del Cliente (KYC) y Prevención de Lavado de Dinero (AML), Banco Atlántida El Salvador, S.A implementa protocolos de seguridad avanzados:

- Sistema de identidad digital descentralizada (DID), que valida la identidad de inversionistas y participantes de la emisión.
- Encriptación AES-256 para la protección de claves privadas y credenciales de usuario.
- Monitoreo de direcciones electrónicas con herramientas de análisis de riesgo, previniendo transacciones sospechosas y asegurando la integridad de los activos digitales.

Estos procesos permiten que solo inversionistas debidamente verificados puedan adquirir y comerciar con el token BAES-NXX, fortaleciendo la transparencia y seguridad del ecosistema.

3. Creación y Administración de Wallets Digitales

El proceso de emisión y gestión del token BAES-NXX se realiza a través de wallets digitales internas dentro de

la plataforma de Banco Atlántida El Salvador, S.A, siguiendo un esquema seguro basado en los siguientes pasos:

- Generación de una dirección blockchain y clave privada única.
- Encriptación de la clave privada con AES-256, asegurando la protección de los activos digitales.
- Almacenamiento en bóvedas de claves certificadas, minimizando el riesgo de accesos no autorizados.
- Destrucción de la clave privada sin encriptar en memoria, reduciendo vulnerabilidades.
- Estas medidas garantizan la seguridad y trazabilidad de cada activo digital dentro del ecosistema de Costa Dorada.

4. Plan de Recuperación y Continuidad del Servicio

Para mitigar riesgos tecnológicos, Banco Atlántida El Salvador, S.A cuenta con un Plan de Recuperación de Desastres (DRP) que asegura la operatividad ininterrumpida de la plataforma en caso de fallas tecnológicas o incidentes críticos. Entre las estrategias implementadas destacan:

- Copias de seguridad automáticas y replicación de datos en múltiples servidores seguros.
- Planes de contingencia en caso de ciberataques o interrupciones operativas.
- Protocolos de respuesta rápida, con roles y procedimientos definidos para garantizar la continuidad del servicio.

Esta infraestructura permite que todas las operaciones con el token BAES-NXX se realicen con confianza y estabilidad, minimizando riesgos de interrupción.

5. Mecanismos de Validación y Supervisión

Banco Atlántida El Salvador, S.A administra un ecosistema digital en el que cada transacción del token BAES-NXX es trazable y verificable en tiempo real, asegurando que los derechos económicos generados por la comercialización de los lotes residenciales sean correctamente asignados a los inversionistas. Dentro de sus funciones clave destacan:

- Supervisión regulatoria conforme a la normativa de la CNAD.
- Validación de cada transacción en la blockchain de Algorand antes de su ejecución definitiva.
- Registro auditable de todas las operaciones, ofreciendo a los inversionistas total transparencia y acceso a la información relevante de la emisión.

Conclusión: Un Ecosistema Robusto y Seguro

Banco Atlántida El Salvador, S.A. se posiciona como una de las plataformas líderes en la administración de activos digitales en El Salvador, combinando seguridad, tecnología avanzada y cumplimiento normativo para garantizar la confianza de los inversionistas en la emisión del token BAES-NXX.

Para la operación y gestión técnica de la emisión, Banco Atlántida El Salvador, S.A. hace uso su plataforma de, asegurando una infraestructura eficiente para la emisión, comercialización y custodia de los activos digitales.

La combinación de la blockchain de Algorand, protocolos de seguridad avanzados y cumplimiento regulatorio estricto refuerza la solidez de la emisión, asegurando que la inversión en el proyecto Nexxus sea gestionada con máxima eficiencia, transparencia y protección para los inversionistas.

9) DESTINO DE LOS FONDOS

Los fondos recaudados mediante la emisión de tokens BAES-NXX serán destinados al financiamiento directo del desarrollo del proyecto NEXXUS Centro Empresarial, promovido por Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. (IGE). Esta emisión tiene como propósito cubrir los costos iniciales y estructurales necesarios para viabilizar la construcción del complejo de ofibodegas, permitiendo la ejecución ordenada y progresiva de las

etapas técnicas, legales y comerciales del proyecto.

Usos previstos de los fondos

Los recursos provenientes de la colocación primaria del token BAES-NXX podrán ser utilizados en los siguientes componentes:

1. **Preparación y habilitación del terreno**
 - Movimientos de tierra, nivelaciones y adecuación de la topografía.
 - Obras preliminares y acceso vial al sitio desde la Carretera Panamericana.
2. **Diseño y desarrollo de infraestructura clave**
 - Construcción de las primeras fases de las bodegas industriales tipo A y B, incluyendo mezanines, cubiertas, estructuras metálicas, y fundiciones de concreto.
 - Implementación de áreas comunes: garita de control, calles de circulación, parqueos, banquetas y áreas verdes.
 - Instalación de sistemas básicos de servicios: pozo de agua, planta de tratamiento de aguas residuales, acometidas eléctricas y luminarias.
3. **Costos administrativos, regulatorios y operativos**
 - Gestión técnica del proyecto, incluyendo dirección de obra, supervisión y cumplimiento normativo.
 - Costos legales, estructuración financiera y gastos relacionados a permisos y licencias.
 - Comercialización inicial y desarrollo del portafolio de ventas.
 -

El costo total del proyecto

El costo total del proyecto es de \$20,963,249.52 y estará compuesto de financiamiento tradicional de (\$16,456,604.00), capital social, emisión de tokens y el resto de los costos será financiado por medio de los anticipos dados por los clientes y en caso de ser necesario el aporte adicional de los socios, lo cual totaliza el costo total del proyecto y se divide en las siguientes categorías:

- Terreno; relacionado donde se desarrolla el proyecto NEXXUS.
- Costos de Desarrollo; Asociados a los costos de urbanización, construcción, gastos de administrativos y financieros

Se adjunta un detalle del componente del costo del proyecto:

Resumen	
Terreno	\$2,288,462.75
Costos Directos	\$15,140,812.95
<i>Urbanización</i>	<i>\$3,498,949.52</i>
<i>Construcción</i>	<i>\$9,900,000.00</i>
<i>+IVA</i>	<i>\$1,741,863.44</i>
Costos Indirectos	\$3,533,973.82
Total costos de Desarrollo	\$20,963,249.52

Los montos exactos pueden ser revisados en el apartado de Resumen del **Anexo V - Proyecciones Financieras NEXXUS**.

Impacto Estratégico del Proyecto

El uso eficiente de los fondos permitirá a IGE consolidar uno de los complejos logísticos e industriales más importantes en el occidente del país, atendiendo la creciente demanda de espacios para PYMES y empresas en expansión. La implementación de esta emisión no solo permite viabilizar el proyecto desde sus etapas iniciales, sino que también democratiza el acceso al financiamiento a través de activos digitales, integrando tecnología blockchain como mecanismo de transparencia, trazabilidad y control de flujos.

Sobre la supervisión de los proyectos:

El presente proyecto y el destino de los fondos de este están regulados bajo la Política de Supervisión de Proyectos de la sociedad Inversiones Globales Estratégicas, la cual tiene como objeto establecer los lineamientos para la supervisión efectiva de los proyectos inmobiliarios desarrollados por la sociedad, garantizando el cumplimiento de los objetivos estratégicos, la calidad constructiva, los plazos establecidos y la normativa vigente, la cual está contemplado en las Políticas del Emisor.

Control Interno de Administración de Fondos

Para garantizar una administración eficiente y transparente de los fondos obtenidos a través de la emisión de tokens **BAES-NXX** implementará un marco de control interno alineado con las mejores prácticas financieras y regulatorias:

1. Depósito y Custodia de Fondos

- Los fondos recaudados se depositarán en cuentas segregadas bajo el control del Administrador y sujetas a auditorías externas, asegurando una administración transparente y segura.
- Estos fondos solo podrán ser utilizados para cumplir con los objetivos de la emisión, según lo estipulado en el Documento de Información Relevante (DIR).

2. Sistema de Autorización

- Todo desembolso requerirá la aprobación de al menos un nivel jerárquico dentro de la organización, incluyendo al Gerente de Finanzas y/o Representante Legal.
- Cada operación deberá estar respaldada por documentación que justifique su destino y alineación con los objetivos de la emisión.

3. Supervisión del Administrador de la Emisión

- El administrador de la emisión, autorizado por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD), supervisará el uso de los fondos y garantizará su correcta aplicación.
- Se emitirán informes trimestrales que serán compartidos con los inversionistas y autoridades regulatorias.

Asimismo, el Emisor firmará un Contrato de Administración de Cuentas con el Administrador de la emisión, el cual tendrá objeto la administración de las cuentas bancarias de Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V., relativo al proyecto NEXXUS abiertas en Banco Atlántida El Salvador, S.A., las cuales manejarán los

flujos provenientes de la emisión de los tokens BAES-NXXX, la comercialización de Activos Digitales y su operación.

Asimismo, en dicho contrato se contempla que como consecuencia de los pagos a realizar en el futuro, los rendimientos provenientes del token de ingresos BAES-NXXX, se podrá aceptar de los tokenholders, Órdenes Irrevocables de Pago, por medio de la cual se podrán pagar directamente y en su nombre, referencias de créditos otorgados por EL BANCO hacia los tokenholders.

Partes involucradas

PARTICIPANTES	
Emisor	<p>Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. Blvd. De Los Próceres, Torre Cuscatlán, Nivel 6, oficina 4, Antiguo Cuscatlán, La Libertad Este, La Libertad. Sitio web: https://www.inversionesglobalesestrategicas.com/ Número de registro CNAD: EAD-0012 Persona designada de contacto: Jorge Alberto Parrillas Gómez Teléfono de contacto: (+503) 2521-6442 y (+503) 7018-0428 Correo electrónico de contacto: administracion@inversionesglobalesv.com informacion.ige@gmail.com</p>
Estructurador de la emisión	<p>Banco Atlántida El Salvador, S.A. 1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución #3538, Colonia Escalón San Salvador CP, 1101 https://www.bancoatlantida.com.sv/ PSAD-0035 Persona designada de contacto: Carlos Antonio Turcios Melgar (Presidente Ejecutivo) Teléfono de contacto: +503 2267-4250 y +503 2267-4411 Correo electrónico de contacto: info@bancatlan.sv</p>
Proveedor De Servicios De Activos Digitales	<p>Banco Atlántida El Salvador, S.A. 1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución #3538, Colonia Escalón San Salvador CP, 1101 https://www.bancoatlantida.com.sv/ PSAD-0035 Persona designada de contacto: Carlos Antonio Turcios Melgar (Presidente Ejecutivo) Teléfono de contacto: +503 2267-4250 y +503 2267-4411 Correo electrónico de contacto: info@bancatlan.sv</p>
Certificador de Activos Digitales	<p>TR Capital, S.A. de C.V. Calle Cuscatlán, #4312, Col. Escalón, San Salvador, El Salvador. https://www.trcapital.net/ Número de Registro CNAD – CERT-0003 Persona designada de contacto: Héctor Ramón Torres Córdova Teléfono de contacto: +503 2538-6360 Correo electrónico de contacto: info@trcapital.net</p>

<p>Asesor Legal</p>	<p>Banco Atlántida El Salvador, S.A. 1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución #3538, Colonia Escalón San Salvador CP, 1101 https://www.bancoatlantida.com.sv/ PSAD-0035 Persona designada de contacto: Carlos Antonio Turcios Melgar (Presidente Ejecutivo) Teléfono de contacto: +503 2267-4250 y +503 2267-4411 Correo electrónico de contacto: info@bancatlan.sv</p>
<p>Auditor Externo</p>	<p>Alliance Accounting, S.A. De C.V. Calle El Carmen y 17 Av. Norte, Edificio Kinetika, nivel 8, local 15-B, Distrito de Santa Tecla, Municipio de La Libertad Sur, Departamento de La Libertad https://www.alliancegroupca.com/ Persona designada de contacto: Mario Mauricio Romero Carpio Teléfono de contacto: +503 2263-2960 Correo electrónico de contacto: mromero@alliancegroupca.com</p>

Política de supervisión y control

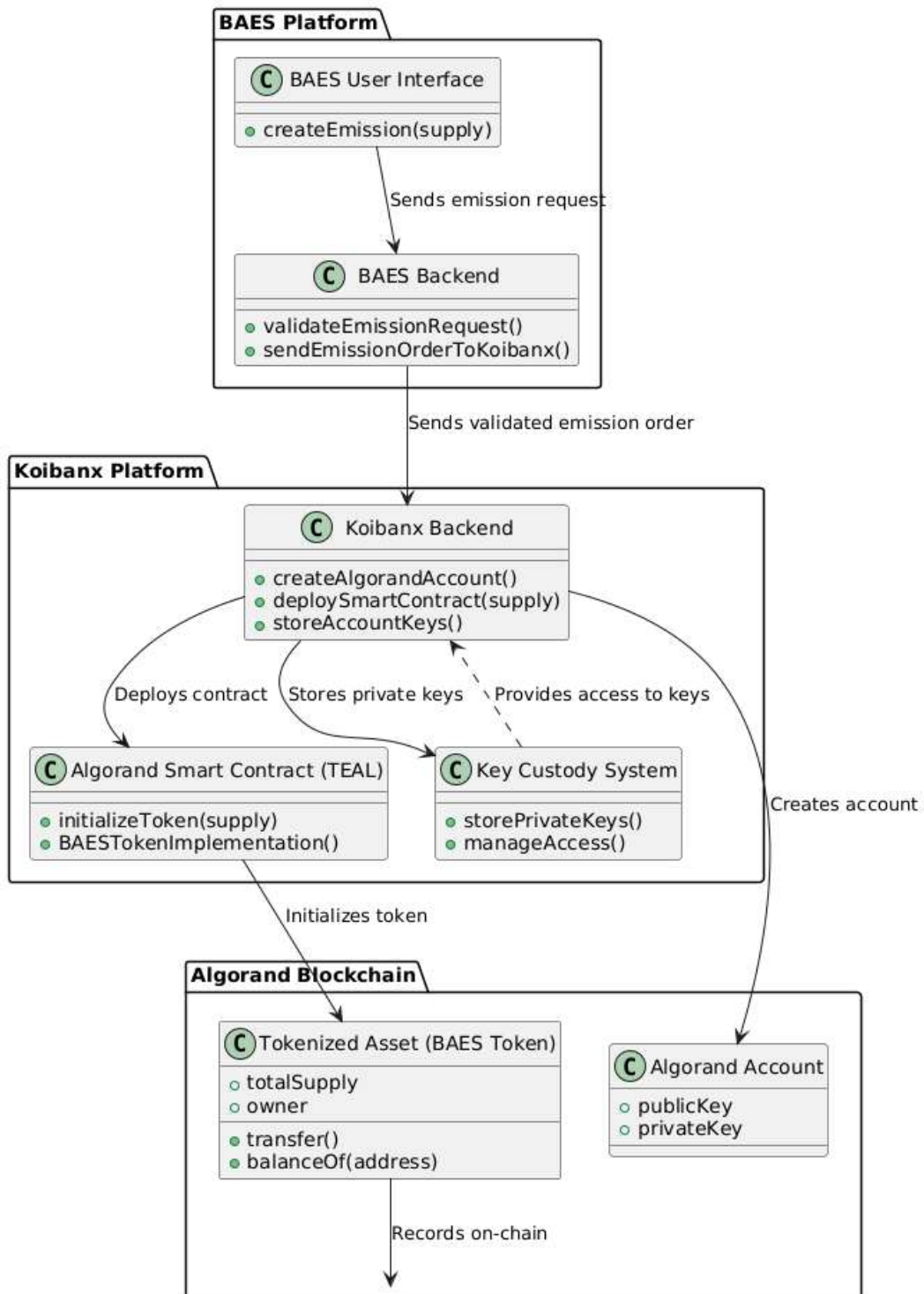
- Política interna de prevención contra el blanqueo de capitales del Emisor

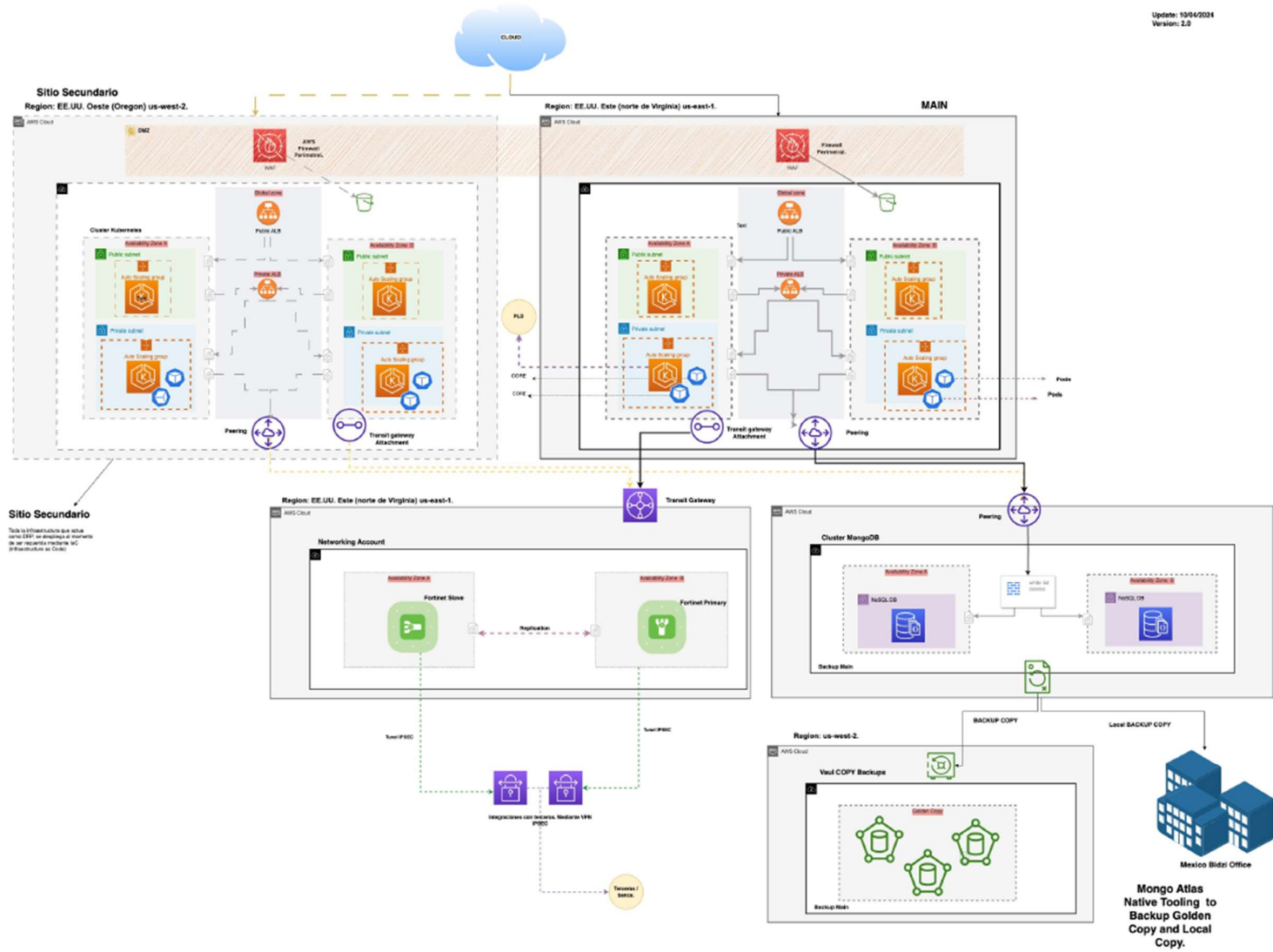
Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V. cuenta con una política interna robusta que establece directrices y procedimientos claros para prevenir y combatir el blanqueo de capitales. Esta política asegura el estricto cumplimiento de la Ley contra el Lavado de Dinero y Activos de El Salvador, su 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, Inversiones Globales Estratégicas, 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 BAES-NXX.

10) FLUJO DE TOKENS DENTRO DE LA PLATAFORMA DE COMERCIALIZACIÓN





Las Políticas de Protección de Datos y Gestión de Activos Digitales y de Custodia de Activos Digitales, del PSAD que comercializa los tokens; se pueden consultar en el **ANEXO VII – POLÍTICAS DEL PSAD**.

11) TECNOLOGÍA Y ESTÁNDARES SUBYACENTES

La emisión del token BAES-NXX se fundamenta en una arquitectura tecnológica avanzada que garantiza transparencia, seguridad y cumplimiento normativo, basada en la infraestructura de Banco Atlántida El Salvador, S.A., Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD-0035) autorizado por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).

1. Blockchain y Contratos Inteligentes

El token BAES-NXX está basado en la blockchain de Algorand, utilizando Algorand Smart Contracts (ASC1). Esta elección garantiza:

- Bajas comisiones de transacción, optimizando costos operativos.
- Tiempos de confirmación inferiores a 3 segundos, asegurando eficiencia.
- Prueba de Participación Pura (PPoS), proporcionando escalabilidad y descentralización.

Los contratos inteligentes ASC1 regulan la emisión, comercialización y distribución de ingresos de los tokens ECDOR, asegurando su ejecución sin intermediarios y con total trazabilidad.

2. Identidad Digital y Cumplimiento Normativo

Se implementa un sistema de identidad digital descentralizada (DID) conforme a los estándares ERC-734 y ERC-735, permitiendo:

- Verificación de identidad (KYC/AML), garantizando que solo inversionistas verificados participen en la emisión.
- Gestión automatizada de accesos y transferencias, evitando operaciones no autorizadas.
- Monitoreo de direcciones electrónicas mediante Chainalysis, asegurando cumplimiento normativo.

3. Seguridad Avanzada

Para proteger los activos digitales de los inversionistas, la infraestructura integra:

- Cifrado AES-256, asegurando la integridad de claves privadas.
- Computación Multipartita Segura (MPC), distribuyendo claves privadas en múltiples partes, eliminando puntos únicos de fallo.
- Monitoreo de actividad con IA, para detectar accesos sospechosos y prevenir ciberataques.

4. Creación y Gestión de Wallets Digitales

La emisión y administración del token BAES-NXX se realiza a través de wallets digitales internas dentro de la plataforma. El proceso de creación sigue estos pasos:

- Generación de dirección blockchain y clave privada única.
- Cifrado con AES-256 y almacenamiento en bóvedas seguras.
- Eliminación de claves privadas sin encriptar de la memoria.
- Asignación del wallet al inversionista registrado.

5. Plan de Recuperación y Continuidad Operativa

La plataforma opera bajo un Plan de Recuperación de Desastres (DRP), asegurando la continuidad de la plataforma en caso de fallos tecnológicos o ciberataques:

- Replicación de datos en múltiples servidores seguros.

- Procedimientos de respuesta a incidentes cibernéticos.
- Capacidad de recuperación operativa en tiempo real.

6. Transparencia y Supervisión

Se garantiza la trazabilidad de todas las transacciones y movimientos de tokens a través de:

- Registro auditable de cada operación en la blockchain.
- Supervisión constante de la CNAD para cumplimiento normativo.
- Validación en tiempo real de las transacciones realizadas por inversionistas.

Resumen de la Infraestructura de Banco Atlántida, para la emisión de BAES-NXX

Elemento	Descripción
Blockchain utilizada	Algorand (PPoS)
Contratos Inteligentes	Algorand Smart Contracts (ASC1)
Identidad Digital	3168174417 / Block 52650879
Seguridad de Claves	Claves encriptadas aes-256-ctr
Gestión de Wallets	Base de datos en prod, cifrado losdatos en reposo AES-256 (EnMongo Atlas) En transito: Https yTLS1.2
Continuidad Operativa	DRP con recuperación en tiempo real y replicación de datos
Supervisión	Registro auditable, monitoreo CNAD, transparencia en transacciones

Direcciones de los SmartContracts:

Los contratos inteligentes se pueden consultar en el siguiente enlace:

Token ID:

3168174417

Dirección al scan-explorer

[3168174417 | Pera Algorand Explorer](#)

El token emitido tiene cero (0) decimales.

12) RIESGOS ASOCIADOS Y GESTIÓN DE RIESGOS

Los riesgos detallados a continuación tienen como objetivo revelar los potenciales riesgos asociados con la emisión pública de los tokens BAES-NXX, relacionados con el proyecto Nexus. Las estrategias de mitigación implementadas por el emisor, Inversiones Globales Estratégicas, 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

- Descripción: Existe la posibilidad de que el emisor no pueda cumplir con sus obligaciones financieras a corto o largo plazo, especialmente en fases previas a la colocación completa de los tokens.

- Mitigación: Mantener un flujo de caja adecuado mediante mecanismos de capitalización anticipada y planificación de ejecución de fases del proyecto conforme al avance de colocación.
- Medida a implementar: Implementar una planificación financiera que asegure la disponibilidad de recursos para gastos operativos y técnicos en cada etapa, junto con reportes periódicos para monitorear la liquidez y anticipar desequilibrios.

2. Riesgo de Ejecución del Proyecto

- Descripción: Retrasos en la preparación de terrenos, permisos o sobrecostos pueden afectar el inicio de la construcción y la generación esperada de valor.
- Mitigación: Establecer cronogramas de ejecución con proveedores especializados y seguimiento técnico periódico.
- Medida a implementar: Diseñar un cronograma de fases con hitos vinculados a la recaudación de fondos, y auditar avances contra metas financieras y técnicas.

3. Riesgo de Demanda de Bodegas

- Descripción: Una baja demanda en la compra de bodegas puede impactar negativamente los ingresos esperados y prolongar el retorno proyectado.
- Mitigación: Aplicar estrategias de comercialización dirigidas a sectores logísticos, industriales y de inversión empresarial.
- Medida a implementar: Ejecutar un plan de mercadeo con incentivos a compradores institucionales y alianzas estratégicas con agentes inmobiliarios especializados.

4. Riesgo de Cambios en el Mercado Inmobiliario

- Descripción: Fluctuaciones de precios en materiales, cambios en las tasas de interés o desaceleraciones del mercado pueden afectar la rentabilidad del proyecto.
- Mitigación: Flexibilizar la estructura de precios y evaluar mecanismos de cobertura.
- Medida a implementar: Ajustar el modelo financiero periódicamente con análisis de sensibilidad e incorporar márgenes de contingencia.

5. Riesgo de Gobernanza

- Descripción: La falta de mecanismos formales en la toma de decisiones del emisor puede derivar en incertidumbre operativa.
- Mitigación: Fortalecer la estructura de gobierno corporativo y rendición de cuentas.
- Medida a implementar: Establecer políticas internas claras, reuniones regulares del consejo y reportes estandarizados hacia los stakeholders.

6. Riesgo de Reputación

- Descripción: Cualquier señal de incumplimiento, retraso u opacidad puede afectar la imagen del proyecto y la confianza de los inversionistas.
- Mitigación: Garantizar transparencia operativa, legal y financiera.
- Medida a implementar: Divulgación pública de hitos, avances y métricas clave del proyecto, junto con protocolos de respuesta reputacional.

7. Riesgo de Incumplimiento Legal

- Descripción: Errores u omisiones legales durante la ejecución del proyecto pueden conllevar sanciones, detenciones o costos adicionales.

- Mitigación: Contar con acompañamiento legal especializado.
- Medida a implementar: Asegurar cumplimiento normativo continuo y revisiones jurídicas periódicas, especialmente para permisos, contratos y normativas municipales.

8. Riesgo de Prelación en la Distribución de Flujos

- Descripción: los flujos generados por la venta de bodegas estarán sujetos a una prelación de pagos correspondiente.
- Mitigación: Documentar claramente la prelación en el DIR y ajustarla al modelo financiero.
- Medida a implementar: Publicar proyecciones realistas con escenarios conservadores que reflejen la prelación efectiva, con actualización periódica en caso de cambios en el financiamiento.

9. Riesgo de Afectación Indirecta a la Cesión de Flujos

- Descripción: Aunque los inversionistas tienen derecho a los flujos futuros cedidos por contrato, estos derechos están condicionados a que los flujos realmente se generen. Si el proyecto se paraliza por ejecución hipotecaria o por incumplimiento financiero, los derechos económicos podrían volverse inejecutables en la práctica.
- Mitigación: Reforzar la redacción del contrato de cesión con cláusulas que reconozcan la prelación sin anular el derecho del inversionista en escenarios viables.
- Medida a implementar: Incorporar en el DIR aclaraciones sobre la subordinación práctica de los derechos económicos frente a las obligaciones crediticias, así como establecer estrategias de reestructuración en caso de afectación grave.

Riesgos asociados a la oferta de Activos Digitales

1. Riesgo de Regulación

- Descripción: Cambios en la regulación de activos digitales pueden afectar la operativa y distribución de beneficios asociados al token BAES-NXX.
- Mitigación: Mantener seguimiento constante a la normativa aplicable y trabajar con asesores legales especializados en activos digitales.
- Medida a implementar: Contratar expertos legales que monitoreen la regulación nacional e internacional, para asegurar que las condiciones contractuales de la emisión se mantengan alineadas a la Ley de Emisión de Activos Digitales y normas complementarias.

2. Riesgo de Aceptación del Mercado

- Descripción: El modelo de tokenización inmobiliaria podría enfrentar resistencia entre inversionistas tradicionales o baja comprensión en mercados locales.
- Mitigación: Ejecutar campañas informativas y estrategias de posicionamiento.
- Medida a implementar: Desarrollar contenidos educativos y materiales explicativos que destaquen los beneficios del token BAES-NXX, su respaldo inmobiliario y el rol del PSAD autorizado.

3. Riesgo de Seguridad

- Descripción: Vulnerabilidades tecnológicas o ciberataques podrían comprometer la integridad del ecosistema del token.
- Mitigación: Utilizar plataformas tecnológicas con altos estándares de ciberseguridad.
- Medida a implementar: Aprovechar la infraestructura segura del PSAD autorizado Banco

Atlántida El Salvador, S.A., e incorporar revisiones periódicas de seguridad y control en la administración de los tokens BAES-NXX.

4. Riesgo de Liquidez

- Descripción: Puede existir dificultad para vender o intercambiar tokens en el mercado secundario si no hay suficiente demanda o volumen de negociación.
- Mitigación: Promover el desarrollo de un mercado secundario activo.
- Medida a implementar: Coordinar con el PSAD para habilitar mecanismos de compraventa posterior al período inicial de colocación, con opciones de registro, visualización y operación de tokens entre terceros.

5. Riesgo de Valoración

- Descripción: La determinación del valor de los tokens puede ser sensible a factores externos, percepción del mercado o cambios en la evolución del proyecto.
- Mitigación: Sustentar el valor en los ingresos netos generados por la comercialización de las bodegas, y en información financiera clara.
- Medida a implementar: Publicar reportes periódicos sobre el avance del proyecto Nexxus, proyecciones de ingresos y cumplimiento de hitos, para sustentar la confianza del inversionista.

6. Riesgo de Adopción Tecnológica

- Descripción: Algunos inversionistas pueden no estar familiarizados con los procesos tecnológicos asociados a la emisión o custodia de tokens.
- Mitigación: Brindar asistencia técnica y materiales de orientación.
- Medida a implementar: Ofrecer tutoriales, manuales y acompañamiento para usuarios de la plataforma del PSAD, así como canales de atención para resolver consultas relacionadas al acceso, custodia y seguimiento del token BAES-NXX.

7. Riesgo de Dependencia de Plataformas de Terceros

- Descripción: La operatividad de los tokens depende de la funcionalidad continua del PSAD que administra la emisión.
- Mitigación: Contar con un PSAD autorizado y con capacidad tecnológica comprobada.
- Medida a implementar: Utilizar los servicios de Banco Atlántida El Salvador, S.A. (PSAD-0035), y establecer cláusulas de continuidad operativa en caso de eventualidades técnicas.

8. Riesgo de Transparencia

- Descripción: La falta de divulgación clara y oportuna sobre el avance del proyecto o el uso de los fondos puede generar desconfianza.
- Mitigación: Incorporar mecanismos de divulgación periódica.
- Medida a implementar: Publicar informes trimestrales sobre el uso de fondos, avances del proyecto Nexxus y proyecciones de ingresos, en formatos accesibles para los inversionistas.

9. Riesgo de Cumplimiento Legal

- Descripción: El incumplimiento de normas vinculadas a la emisión de activos digitales puede conllevar sanciones o limitaciones.
- Mitigación: Asesoría legal permanente y auditoría regulatoria preventiva.
- Medida a implementar: Contratar especialistas en derecho digital y financiero que acompañen la emisión desde el registro hasta su ejecución y cierre, garantizando cumplimiento continuo.

10. Riesgo de Fallos Técnicos

- Descripción: Incidentes tecnológicos durante la emisión o durante el funcionamiento de la plataforma podrían afectar la operatividad o acceso a los tokens.
- Mitigación: Realizar pruebas ex-ante e implementar sistemas de respaldo.
- Medida a implementar: Realizar pruebas de operación antes de la emisión, asegurar redundancia tecnológica y establecer planes de respuesta ante fallos o pérdida temporal de acceso.

Riesgos asociados a los Activos Digitales

1. Riesgo de Seguridad

- Descripción: Los activos digitales pueden ser vulnerables a ataques cibernéticos, pérdida de datos o accesos no autorizados.
- Mitigación: Implementar medidas avanzadas de ciberseguridad y auditorías regulares.
- Medida a implementar: Utilizar la infraestructura tecnológica de Banco Atlántida, basada en algoritmos de encriptación como AES256 y el protocolo blockchain Algorand, que incorpora mecanismos de seguridad como Prueba de Participación Pura (PPoS) y funciones aleatorias verificables (VRF).

2. Riesgo de Fraude

- Descripción: Existe la posibilidad de fraudes en las transacciones y en la administración de los tokens.
- Mitigación: Establecer procedimientos estrictos de verificación y controles internos rigurosos.
- Medida a implementar: Implementar procesos robustos de KYC (Conozca a su Cliente) y AML (Anti-Lavado de Dinero) dentro de la plataforma del PSAD, asegurando la legitimidad de todas las operaciones.

3. Riesgo de Pérdida de Claves Privadas

- Descripción: La pérdida de claves privadas por parte de los inversionistas puede resultar en la pérdida irreversible del acceso a sus tokens.
- Mitigación: Ofrecer soluciones seguras de custodia y opciones de recuperación.
- Medida a implementar: Proveen servicios de custodia y recuperación gestionados por Banco Atlántida, junto con capacitación a los usuarios sobre el uso adecuado de wallets digitales.

4. Riesgo de Regulación

- Descripción: Cambios en las regulaciones nacionales o internacionales podrían afectar la viabilidad operativa y legal de los activos digitales.
- Mitigación: Mantenerse actualizado con las normativas y adaptar la operación conforme a los cambios regulatorios.
- Medida a implementar: Contar con un equipo legal especializado que revise de forma continua los marcos normativos relevantes y asesore sobre su aplicación al proyecto.

5. Riesgo de Volatilidad de Ingresos

- Descripción: Aunque los tokens no cotizan en mercados especulativos, los flujos de retorno están condicionados al desempeño financiero del proyecto inmobiliario, el cual puede variar con el tiempo.
- Mitigación: Evaluar escenarios de ingresos y gastos bajo metodologías prudentes.

- Medida a implementar: Divulgar proyecciones financieras realistas con análisis de sensibilidad y mecanismos de seguimiento periódico para monitorear el desempeño operativo del proyecto.

6. Riesgo de Liquidez

- Descripción: Los inversionistas pueden enfrentar dificultades para vender sus tokens en el corto plazo debido a la limitada disponibilidad de mercado secundario.
- Mitigación: Fortalecer la participación de inversionistas institucionales y promover la adopción dentro de la plataforma del PSAD.
- Medida a implementar: Fomentar la comercialización dentro del entorno de Banco Atlántida e identificar oportunidades de integración con mercados secundarios conforme a los marcos regulatorios.

7. Riesgo de Adopción

- Descripción: Algunos inversionistas pueden no estar familiarizados con activos digitales o con el uso de plataformas tecnológicas asociadas.
- Mitigación: Brindar soporte técnico y educación financiera sobre el uso de tokens y plataformas digitales.
- Medida a implementar: Implementar programas educativos accesibles, manuales operativos y atención personalizada para facilitar la adopción tecnológica.

8. Riesgo de Percepción Negativa

- Descripción: La percepción negativa del público sobre los activos digitales o el proyecto podría afectar la demanda y credibilidad de la emisión.
- Mitigación: Fortalecer la reputación institucional y comunicar con transparencia.
- Medida a implementar: Ejecutar estrategias de comunicación proactiva, incluyendo reportes de avance del proyecto y difusión de resultados auditados.

9. Riesgo de Dependencia de Terceros

- Descripción: La operatividad del token depende de la continuidad y funcionamiento de las plataformas tecnológicas externas, incluyendo la del PSAD.
- Mitigación: Contar con acuerdos formales, respaldo tecnológico y planes de contingencia.
- Medida a implementar: Establecer relaciones contractuales sólidas con el PSAD y evaluar alternativas tecnológicas para mantener la disponibilidad del servicio.

10. Riesgo de Interoperabilidad e Incompatibilidad Tecnológica

- Descripción: La infraestructura digital utilizada puede no ser compatible con otras plataformas si se deseara interoperar o migrar en el futuro.
- Mitigación: Adoptar estándares abiertos y realizar pruebas periódicas.
- Medida a implementar: Utilizar una arquitectura basada en estándares como ERC o ASA (Algorand Standard Assets) y mantener procesos de integración documentados para futuras actualizaciones.

11. Riesgo de Manipulación del Mercado

- Descripción: Aunque el token no se comercializa en mercados abiertos, podrían surgir riesgos de manipulación en eventuales mecanismos secundarios de venta entre partes.
- Mitigación: Establecer políticas claras de prevención y monitoreo.

- Medida a implementar: Desarrollar mecanismos de control y validación en las transacciones internas, y mantener colaboración con la CNAD y el PSAD para prevenir prácticas abusivas.

Riesgos asociados a la Ejecución del Proyecto

1. Riesgo de retrasos en la ejecución del proyecto

- Descripción: Demoras en la ejecución del cronograma constructivo podrían afectar la entrega de las ofibodegas y retrasar la generación de ingresos.
- Mitigación: Establecer hitos contractuales y un sistema de seguimiento físico-financiero.
- Medida a implementar: Contratación de un supervisor técnico externo y reuniones periódicas con el Comité de Proyecto para revisión de avances frente al cronograma.

2. Riesgo de incremento en costos de construcción

- Descripción: El proyecto puede enfrentar aumentos en los costos de materiales, logística o mano de obra, afectando la rentabilidad del mismo.
- Mitigación: Presupuestación detallada con reservas de contingencia.
- Medida a implementar: Establecer cláusulas contractuales de precio fijo con contratistas clave y mantener una provisión del 10% del presupuesto total como fondo de contingencia.

3. Riesgo de incumplimiento normativo y permisos

- Descripción: La construcción debe adherirse a normas municipales, ambientales e industriales. El incumplimiento puede derivar en sanciones, paralizaciones o ajustes forzados.
- Mitigación: Asesoría jurídica y técnica especializada desde el inicio.
- Medida a implementar: Contratar consultores especializados que den seguimiento al cumplimiento de normativas urbanísticas, sanitarias e industriales, especialmente para la planta de tratamiento de aguas residuales y el pozo de agua potable.

4. Riesgo de problemas en la calidad de la construcción

- Descripción: Deficiencias en los materiales o en la ejecución pueden provocar sobrecostos futuros por reparaciones, afectando la percepción del proyecto.
- Mitigación: Auditoría de calidad continua.
- Medida a implementar: Inspecciones periódicas por parte de auditor técnico independiente que valide materiales, estructuras, instalaciones eléctricas e hidráulicas, y acabados.

5. Riesgo de interrupciones en el suministro de materiales clave

- Descripción: Fallas en la cadena de suministro pueden generar cuellos de botella, especialmente en componentes estructurales y de infraestructura vial.
- Mitigación: Contratos con proveedores múltiples y compras anticipadas.
- Medida a implementar: Consolidar alianzas estratégicas con proveedores regionales y mantener inventario de materiales críticos en sitio.

6. Riesgo de condiciones climáticas adversas o eventos imprevistos

- Descripción: Lluvias intensas u otros fenómenos naturales podrían interrumpir la construcción, especialmente considerando la ubicación en San Juan Opico.
- Mitigación: Cronograma ajustado a la estacionalidad.
- Medida a implementar: Incluir buffers temporales en el calendario de ejecución y asegurar el proyecto mediante pólizas de seguros de construcción todo riesgo.

7. Riesgo de desaceleración en la demanda industrial o logística

- Descripción: Una caída en la demanda de ofibodegas industriales puede afectar la velocidad de comercialización del proyecto.
- Mitigación: Enfoque preventa y diversificación de estrategia comercial.
- Medida a implementar: Activación de canales de comercialización en fases, con incentivos para arrendamientos o compras tempranas, y campañas dirigidas a sectores con mayor resiliencia económica.

8. Riesgo de retrasos en la conexión de servicios públicos

- Descripción: A pesar del pozo y planta de tratamiento proyectados, la conexión con redes de energía o permisos ambientales podría no estar disponible a tiempo.
- Mitigación: Trámites anticipados y diseños autosuficientes.
- Medida a implementar: Coordinar con las entidades públicas los trámites desde la etapa de obra gris, asegurando permisos ambientales y eléctricos antes del inicio de la etapa comercial.

9. Riesgo de sobreposición o conflicto con proyectos de infraestructura pública

- Descripción: Dado que el proyecto involucra intervenciones en calle de acceso, pueden surgir retrasos por la coordinación con autoridades o interferencia con obras públicas.
- Mitigación: Coordinación institucional desde la etapa de planificación.
- Medida a implementar: Firmar convenios o cartas de intención con municipalidades y gestores de infraestructura pública que aseguren colaboración y cronogramas compatibles.

10. Riesgo de cambios en las políticas de construcción o permisos

- Descripción: Cambios en políticas locales o nacionales pueden generar retrasos adicionales o requerir la obtención de permisos adicionales.
- Mitigación: Mantenerse informado sobre los cambios en políticas gubernamentales y adaptarse rápidamente a las nuevas normativas.
- Medida a implementar: Contratar consultores especializados que monitoreen cambios en la normativa y gestionen de manera eficiente la obtención y renovación de permisos de construcción.

11. Riesgo de retrasos o denegación en la obtención de permisos de construcción

- Descripción: La emisión de permisos de construcción depende de la aprobación de entidades gubernamentales y municipales. Retrasos en los trámites, cambios en normativas o requisitos adicionales pueden afectar el inicio y avance del proyecto, impactando los plazos de ejecución y la comercialización de las viviendas.
- Mitigación: Mantener una gestión proactiva y un seguimiento cercano con las autoridades regulatorias, asegurando que todos los requisitos sean cumplidos con anticipación.
- Medida a implementar: Contratar asesores legales y técnicos especializados en normativas urbanísticas para agilizar la obtención de permisos, además de presentar toda la documentación requerida en tiempo y forma para evitar contratiempos administrativos.

Riesgos asociados a la Tecnología utilizada

1. Riesgo de seguridad tecnológica

- Descripción: Los activos digitales, aunque construidos sobre la red Algorand, pueden ser susceptibles a vulnerabilidades tecnológicas, accesos no autorizados o ciberataques.
- Mitigación: Uso de estándares avanzados de ciberseguridad, cifrado de datos y monitoreo continuo.
- Medida a implementar: Utilizar la infraestructura tecnológica de Banco Atlántida basada en

cifrado AES256, nodos seguros, y algoritmos VRF, complementado con auditorías periódicas a la infraestructura tecnológica empleada en la emisión.

2. Riesgo de pérdida o robo de claves privadas

- Descripción: Las claves privadas utilizadas para acceder y transferir los tokens pueden ser comprometidas por malas prácticas, malware o ataques dirigidos.
- Mitigación: Empleo de servicios de custodia institucionales y autenticación reforzada.
- Medida a implementar: Uso exclusivo de la infraestructura de custodia de Banco Atlántida con autenticación multifactor (MFA) y segregación de funciones, evitando que usuarios individuales deban manejar claves privadas directamente.

3. Riesgo de vulnerabilidades en contratos inteligentes

- Descripción: Errores en la codificación de los contratos inteligentes utilizados para gestionar los derechos económicos pueden generar fallas operativas o explotación por terceros.
- Mitigación: Desarrollo sobre estándares validados y revisión técnica especializada.
- Medida a implementar: Diseñar los contratos inteligentes conforme al marco de seguridad de Algorand y someterlos a revisión técnica interna del PSAD y validaciones externas antes del despliegue en red.

4. Riesgo de fallas en la infraestructura del PSAD

- Descripción: La emisión depende de la infraestructura tecnológica y operativa del PSAD autorizado, cuya interrupción puede afectar la disponibilidad de los tokens o las operaciones de liquidación.
- Mitigación: Protocolos de contingencia, redundancia y supervisión regulatoria.
- Medida a implementar: Asegurar que Banco Atlántida mantenga sistemas de respaldo, monitoreo 24/7 y protocolos de recuperación ante desastres (DRP), cumpliendo con los requisitos de la CNAD.

5. Riesgo de centralización operativa

- Descripción: La emisión depende de una única plataforma autorizada (Banco Atlántida), lo que puede concentrar el riesgo operativo si no se cuentan con salvaguardas.
- Mitigación: Supervisión regulatoria y arquitectura modular con auditoría descentralizada.
- Medida a implementar: Integrar mecanismos de auditoría automática de los eventos críticos on-chain y mantener trazabilidad pública de la distribución de tokens y pagos asociados.

6. Riesgo de interoperabilidad limitada

- Descripción: Los tokens emitidos pueden no ser compatibles con otras plataformas o sistemas blockchain si no se ajustan a estándares ampliamente aceptados.
- Mitigación: Adopción de estándares interoperables y diseño modular.
- Medida a implementar: Utilizar interfaces compatibles con estándares de Algorand ASA (Algorand Standard Assets) y mantener una arquitectura API que facilite la integración con otras plataformas reguladas o institucionales.

7. Riesgo de disponibilidad limitada de mercado secundario

- Descripción: La posibilidad de comercializar tokens fuera de la plataforma del PSAD puede estar restringida en el corto plazo.
- Mitigación: Estrategias de liquidez internas y evaluación de expansión futura.
- Medida a implementar: Fomentar la circulación interna dentro de la plataforma de Banco

Atlántida y analizar viabilidad técnica y legal de listar los tokens en plataformas autorizadas compatibles con Algorand.

8. Riesgo de cumplimiento normativo en la emisión y liquidación

- Descripción: Cambios normativos o incumplimiento de disposiciones legales podrían afectar la operatividad o validez de la emisión.
- Mitigación: Supervisión activa por parte del PSAD y certificador.
- Medida a implementar: Mantener actualizada la emisión con los lineamientos de la CNAD, realizar revisiones legales continuas y actualizar los contratos inteligentes ante reformas regulatorias.

9. Riesgo de monitoreo de operaciones fraudulentas

- Descripción: La ausencia de mecanismos de rastreo podría permitir el uso indebido de los tokens.
- Mitigación: Integración de soluciones de monitoreo transaccional.
- Medida a implementar: Incorporar herramientas de análisis blockchain compatibles con Algorand (como Chainalysis u otras adaptadas) para identificar patrones irregulares y reportarlos a la CNAD o entes competentes.

10. Riesgo de integridad de datos previos al registro on-chain

- Descripción: Los datos que se ingresan a la blockchain deben tener trazabilidad y veracidad desde su origen para evitar inconsistencias.
- Mitigación: Validación de datos y control de acceso.
- Medida a implementar: Implementar procesos internos de validación y hash de datos clave antes de su carga a la blockchain, garantizando consistencia entre los registros internos del PSAD y lo registrado en la red Algorand.

13) 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 BAES-NXX, 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.

14) 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.

15) 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.

16) CANALES DE COMUNICACIÓN

Para cualquier duda, consulta, información adicional o cualquier notificación sobre el presente Documento de Información Relevante señale como canal de comunicación la dirección de correo electrónico administracion@inversionesglobalesv.com o informacion.ige@gmail.com; así como el número de teléfono +503 2521-6442 o +503 7018-0428, y la siguiente dirección Blvd. De Los Próceres, Torre Cuscatlán, Nivel 6, oficina 4, Antiguo Cuscatlán, La Libertad Este, La Libertad.

Asimismo, comisiono para oír notificaciones o recibir cualquier documento que deba de entregársenos a la siguiente persona: Jorge Alberto Parrillas Gómez.

17) OTRAS DECLARACIONES:

Conforme a lo establecido en el Reglamento de Registro de Emisores y Emisiones Públicas y Privadas, Inversiones Globales Estratégicas, S,A, de C.V declara:

- Los activos digitales objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público de la CNAD. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor”;
- Es responsabilidad del inversionista leer toda la información que contiene este Documento de Información Relevante”;
- Los activos digitales pueden perder su valor total o parcialmente;
- Los activos digitales pueden no ser siempre negociables;
- Los activos digitales pueden no ser líquidos;
- La emisión solamente se enfoca en ciertos activos digitales específicos y no constituye una invitación para la venta de instrumentos financieros; y

- Esta oferta está sujeta a las regulaciones aplicables y no constituye una oferta en jurisdicciones donde su comercialización sea ilegal.

18) ANEXOS

Anexo I - Declaración Jurada.

Anexo II - Informe del Certificador.

Anexo III – Políticas de Contratación

Anexo IV - EEFF Auditados del Emisor.

Anexo V - Proyecciones Financieras Nexxus.

Anexo VI - Contratos Inversiones Globales Estratégicas, S.A. de C.V.

Anexo VII - Políticas del PSAD.

Anexo VIII- Avances del Proyecto Premier Zaragoza.