

OFERTA PÚBLICA DE EMISIÓN DE TOKENS
INFORME DE CERTIFICACIÓN

Activo Digital (token):

\$AZULE1

Emisor

VIRGEN DE LOURDES, S.A. de C.V.

Proveedor de Servicios de Activos Digitales:

FINTECH AMERICAS S.A. DE C.V.

Certificado por:

TR Capital, S.A. de C.V.

Certificador de Emisión de Oferta Pública

02 junio 2026

VIABILIDAD DE LA OFERTA PÚBLICA: FAVORABLE

Contenido

I.	Resumen ejecutivo de la emisión	3
II.	Identificación del certificador y número de registro.....	21
III.	Declaración jurada de conformidad	21
IV.	Solvencia del pago de la tasa registral	21
V.	Descripción y análisis de riesgos de la emisión.....	22
A.	Descripción de los riesgos asociados al emisor	22
A.1	Riesgo Financiero.....	23
A.2	Riesgo de Mercado:.....	27
A.3	Riesgo Operativo.....	30
A.4	Riesgo Regulatorio	33
B.	Descripción de riesgos y medidas de mitigación asociados a la tecnología utilizada.....	36
C.	De las características de los Smart-Contracts	40
D.	Conclusiones sobre los riesgos y sus medidas de mitigación	44
E.	Simulación y modelos para analizar el riesgo de mercado.....	46
VI.	Modelo financiero	49
i.	Análisis de razonabilidad de supuestos y proyecciones financieras de \$AZULE1	54
ii.	Análisis financiero VIRGEN DE LOURDES, S.A. de C.V. (preoperativo):	60
VII.	Criterio contable y cumplimiento con NIIF	64
VIII.	Opinión y conclusión sobre la certificación de la emisión de \$AZULE1	66
IX.	Asunciones y consideraciones finales:.....	69

I. Resumen ejecutivo de la emisión

VIRGEN DE LOURDES, S.A. DE C.V. ha estructurado una Oferta Pública de Activos Digitales de tipo ingresos, orientada a captar recursos para el desarrollo, ejecución y comercialización del proyecto inmobiliario AZULE (Azule Luxury Living). La oferta se implementa mediante contratos inteligentes sobre tecnología blockchain e incorpora procesos de identificación, debida diligencia y cumplimiento (KYC y controles AML/CFT) a través de la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), quien actuará como Administrador de la Emisión, canal operativo de colocación y custodia, y representante común de los tenedores en los actos instrumentales de administración, registro y distribución de flujos.

La Emisión autorizada asciende hasta USD 5,395,000.00 y se representa mediante un máximo de 5,395 Tokens \$AZULE1, cada uno con valor nominal de USD 1,000.00, bajo un esquema de precio unitario. La composición económica de la Emisión incluye: (i) Capital Base Requerido por USD 2,500,000.00 (2,500 tokens), (ii) Reserva para Colocación Futura por USD 2,500,000.00 (2,500 tokens), (iii) Sweat Equity por USD 375,000.00 (375 tokens) asignados a los accionistas como participación económica predefinida a favor de los accionistas dentro de la estructura de la emisión, y (iv) Capital Aportado por los Accionistas por USD 20,000.00 (20 tokens) correspondiente a aportes monetarios efectivamente realizados para etapas iniciales. Los tokens asignados a accionistas bajo las figuras de Sweat Equity y Capital Aportado participan en igualdad de condiciones económicas y de prelación que los adquiridos por terceros; su recuperación de valor y resultados económicos queda sujeta al desempeño del Proyecto, sin preferencias, garantías, retornos mínimos ni derechos adicionales frente a los inversionistas del mercado primario. Los tokens destinados a Reserva para Colocación Futura no confieren derechos económicos mientras no sean efectivamente habilitados y colocados; una vez colocados, se integran al universo de tokens en circulación y participan en igualdad de condiciones, generando la dilución proporcional correspondiente.

La oferta establece que el Capital Base Requerido asciende a un total de dos mil quinientos (2,500) tokens, equivalentes a dos millones quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 2,500,000.00), estructurado en dos tramos: (i) un Tramo I, correspondiente a la inversión obligatoria de los accionistas del Emisor, por un monto de un millón de dólares de los Estados Unidos de América (USD 1,000,000.00), representado por mil (1,000) tokens; y (ii) un Tramo II, destinado a inversionistas terceros independientes, por un monto de hasta un millón quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 1,500,000.00), representado por hasta mil quinientos (1,500) tokens.

Para efectos de la continuidad de la oferta dirigida a inversionistas terceros, la Colocación Mínima aplicable al Tramo II será de mil (1,000) tokens, equivalentes a un millón de dólares de los Estados Unidos de América (USD 1,000,000.00), los cuales deberán ser efectivamente suscritos y pagados por inversionistas terceros independientes dentro de la Ventana de Colocación Mínima prevista en la documentación de la emisión.

La emisión contempla un tipo de activo digital:

- \$AZULE1 (Token de Ingresos): Confiera a sus tenedores derechos económicos proporcionales sobre el cien por ciento (100%) de las Rentas Netas Obtenidas derivadas del desarrollo, ejecución, comercialización y venta de setenta y dos (72) unidades habitacionales del Proyecto. Las Rentas Netas Obtenidas se determinan a partir de los ingresos efectivamente percibidos por el Emisor (incluyendo preventas, ventas definitivas, anticipos, penalidades e intereses, y rendimientos financieros por inversiones temporales de liquidez permitidas), menos la totalidad de costos, gastos y cargas atribuibles al Proyecto (operativas, administrativas, regulatorias, financieras, tecnológicas y de comercialización), conforme a reglas objetivas de cálculo y prelación. Las distribuciones a favor de los tenedores están subordinadas al pago previo, íntegro y oportuno de las obligaciones operativas y financieras del Proyecto. El Emisor deberá realizar una distribución obligatoria por una sola vez cuando ocurra primero: (i) la venta e inscripción de las 72 unidades, o (ii) el vencimiento del plazo de la Emisión; adicionalmente, podrán efectuarse distribuciones parciales durante la vigencia si existen excedentes líquidos y se respeta la prelación aplicable. Los pagos se ejecutarán a través de la plataforma del Administrador, con trazabilidad y registro en blockchain, pudiendo liquidarse en dólares estadounidenses o en monedas estables autorizadas.

Los Tokens \$AZULE1 no se encuentran respaldados por garantía real, personal, fiduciaria ni por un mecanismo equivalente de aseguramiento patrimonial específico, en virtud de que el instrumento no constituye una obligación financiera de deuda ni incorpora una obligación incondicional de pago por parte del Emisor.

Adicionalmente, los Tokens \$AZULE1 podrán ser negociados en mercado secundario a partir del mes trece (13) contado desde el inicio de la Emisión, siempre que dicho mercado sea habilitado a discreción del Emisor, previa notificación a la CNAD y a los Tokenholders con al menos treinta (30) días hábiles de anticipación. La negociación secundaria podrá realizarse a través de la plataforma de Monetae y/o de

otros Proveedores de Servicios de Activos Digitales autorizados, sujeta al cumplimiento de los requisitos regulatorios, operativos y de elegibilidad aplicables, incluyendo procesos KYC, debida diligencia, controles AML/CFT y mecanismos tecnológicos de allowlist. La habilitación del mercado secundario no garantiza liquidez, volumen de negociación, estabilidad de precio ni la existencia de compradores para los Tokens.

Descripción del Proyecto AZULE LUXURY LIVING

AZULE (Azule Luxury Living) será un desarrollo inmobiliario residencial de alto valor, ubicado en Playa Costa del Sol, municipio de Zacatecoluca, departamento de La Paz, República de El Salvador. El Proyecto se proyecta ejecutar sobre un inmueble con un área aproximada de 10,519.75 m², equivalentes a 15,051.66 v², cuya adquisición y titularidad deberán ser debidamente formalizadas y acreditadas conforme a la documentación aplicable de la emisión, previo a la colocación dirigida a inversionistas terceros.

El desarrollo consistirá en un complejo de tres (3) torres de apartamentos frente al mar, concebido para ofrecer una experiencia residencial de alto estándar en un entorno de playa. La propuesta estará orientada a inversión, segunda vivienda y uso turístico, integrando una estrategia de estructuración y comercialización apoyada en tecnología financiera mediante la tokenización de los flujos futuros asociados al desarrollo, ejecución, comercialización y venta del Proyecto.

Ubicación y características del proyecto

- Alcance: el proyecto consistirá en tres (3) torres de apartamentos frente al mar.
- Configuración: cada torre contará con doce (12) niveles y albergará veinticuatro (24) unidades habitacionales, para un total de setenta y dos (72) unidades.
- Área aproximada por unidad: cada unidad tendrá una superficie aproximada de 180.52 m².
- Amenidades por torre: cada torre dispondrá de un nivel exclusivo de amenidades.
- Áreas comunes: el proyecto incluirá piscinas, zonas de barbacoas, bar frente a la playa, salón de usos múltiples, área de juegos infantiles, cancha de pádel y áreas de estacionamiento para residentes y visitantes.
- Ubicación: Playa Costa del Sol, Zacatecoluca, La Paz; con conectividad logística relevante por su cercanía al Aeropuerto Internacional de El Salvador (SAL) y en un entorno con vocación turística y oferta de servicios asociada a destinos de playa.

Estado actual del proyecto

El Proyecto se encuentra en etapa de predesarrollo y en fase inicial de comercialización. A la fecha, se han realizado labores de diseño arquitectónico, estructural, hidrosanitario, eléctrico, mecánico y de urbanización; estudios técnicos geotécnicos, geofísicos, hidrogeológicos e hidrológicos; levantamiento topográfico; así como elaboración de planos y presupuestos.

En materia comercial, se han desarrollado insumos de mercadeo, incluyendo *sales book*, *branding*, marca comercial y sitio web. Asimismo, conforme a la información proporcionada, las actividades de comercialización iniciaron bajo modalidad de reserva el 29 de abril de 2026, reportándose cuarenta (40) unidades habitacionales bajo dicha modalidad. No obstante, dichas reservas no constituyen promesas de compraventa ni contratos de venta definitivos respecto de las unidades.

La colocación dirigida a inversionistas terceros mediante el Tramo II estará sujeta a la obtención previa de los permisos, licencias y autorizaciones requeridas para la ejecución del Proyecto, así como a las demás condiciones previstas en la documentación de la emisión.

Consideraciones sobre parámetros del proyecto

Las características técnicas, arquitectónicas y comerciales descritas (metrajes, distribuciones, tipologías, número y configuración de unidades, niveles, amenidades, áreas comunes, acabados, equipamiento y diseños) constituyen parámetros referenciales y podrán ajustarse durante el proceso de desarrollo por necesidades técnicas, constructivas, comerciales, regulatorias o de optimización, sin que ello constituya incumplimiento.

Características Claves de la Emisión

Estructura financiera

- Monto total autorizado: hasta USD 5,395,000.00.
- Activo digital: \$AZULE1 (token de ingresos).
- Número máximo de tokens: 5,395 Tokens \$AZULE1.
- Precio unitario y valor nominal: USD 1,000.00 por Token, bajo un esquema de precio único para todas las colocaciones en mercado primario, sin descuentos, tramos diferenciados ni precios escalonados.
- Composición económica autorizada:

- Capital Base Requerido: USD 2,500,000.00 (2,500 tokens).
- Reserva para Colocación Futura: USD 2,500,000.00 (2,500 tokens), habilitable total o parcialmente dentro del plazo de la emisión.
- Sweat Equity: USD 375,000.00 (375 tokens), asignados a accionistas como reconocimiento económico conforme a la estructura.
- Capital Aportado: USD 20,000.00 (20 tokens), asignados a accionistas conforme a aportes monetarios iniciales.
- Cómputo de participación: la participación proporcional de cada tenedor se determina sobre el total de tokens efectivamente en circulación, incluyendo los tokens asignados como Sweat Equity y Capital Aportado, y excluyendo los tokens reservados mientras no hayan sido efectivamente colocados. Estos tokens de reserva no generan derechos económicos, no acumulan rendimientos ni producen dilución mientras permanezcan inmovilizados.

Activo subyacente y derechos económicos

- Activo subyacente: cesión de los derechos económicos sobre el cien por ciento (100%) de las Rentas Netas Obtenidas derivadas del desarrollo, ejecución, comercialización y venta del Proyecto Azure Luxury Living.
- Naturaleza del derecho: derecho económico contractual sobre resultados financieros netos del Proyecto; no confiere derechos reales sobre el inmueble, participación societaria en el Emisor, ni facultades de administración o control del Proyecto.
- Determinación de Rentas Netas: se calcula a partir de los ingresos efectivamente percibidos (incluyendo ventas, preventas/anticipos, reservas, penalidades, intereses y rendimientos financieros permitidos), menos los costos y gastos directa y necesariamente atribuibles al Proyecto (incluyendo adquisición del terreno, diseño, permisos y estudios, construcción, urbanización e infraestructura, comercialización, administración del Proyecto, cumplimiento regulatorio, costos tecnológicos y costos financieros vinculados).

Montos mínimos de colocación y resguardo de fondos

- Inversión obligatoria de accionistas: El Tramo I del Capital Base Requerido será asumido por los accionistas del Emisor mediante una inversión obligatoria de mil (1,000) tokens, equivalentes a

un millón de dólares de los Estados Unidos de América (USD 1,000,000.00), la cual forma parte de la estructura de capital de la emisión, pero no sustituye ni reduce la Colocación Mínima exigida para el Tramo II dirigido a inversionistas terceros independientes.

- Colocación Mínima del Tramo II: La Colocación Mínima aplicable al Tramo II será de mil (1,000) tokens, equivalentes a un millón de dólares de los Estados Unidos de América (USD 1,000,000.00), los cuales deberán ser efectivamente suscritos y pagados por inversionistas terceros independientes dentro de la Ventana de Colocación Mínima prevista en la documentación de la emisión. Esta Colocación Mínima no se computará conjuntamente con la inversión obligatoria de los accionistas del Emisor, ya que dicha inversión corresponde al Tramo I del Capital Base Requerido.
- Ventana de Colocación Mínima del Tramo II: La Colocación Mínima del Tramo II deberá alcanzarse dentro de un plazo de tres (3) meses contados a partir de la habilitación de dicho tramo. La habilitación del Tramo II estará sujeta a la obtención previa de los permisos, licencias y autorizaciones requeridas para la ejecución del Proyecto.
- Plazo previo para habilitación del Tramo II: El Emisor contará con un plazo de hasta doce (12) meses, contado a partir de la habilitación del Tramo I, para obtener los permisos, licencias y autorizaciones requeridas para la ejecución del Proyecto. Conforme a la información proporcionada en la documentación de subsanación, se estima que dichos permisos serán obtenidos a más tardar en septiembre de 2026. Una vez cumplida esta condición, podrá habilitarse el Tramo II, cuya Colocación Mínima deberá alcanzarse dentro de la ventana de tres (3) meses indicada anteriormente.
- Resguardo de fondos: hasta verificar la Colocación Mínima, los recursos permanecen bajo custodia del Administrador de la Emisión en una cuenta segregada, en moneda estable autorizada dentro de la plataforma, sin disponibilidad para el Emisor. Durante dicho período de custodia, los fondos no generan intereses.
- Cancelación y reembolso: si no se alcanza la Colocación Mínima dentro de los tres (3) meses, la emisión se cancela, los tokens se eliminan y se reembolsa el 100% de lo invertido bajo relación 1:1, sin penalidades, sin comisiones ni retenciones, dentro de un plazo estimado de hasta cinco días hábiles. Dicha devolución podrá realizarse mediante transferencia bancaria o acreditación en billetera digital habilitada en Monetae, según corresponda.

Colocaciones sucesivas y tramos

- Una vez obtenidos los permisos, licencias y autorizaciones requeridas para la ejecución del Proyecto, y habilitado correctamente el Tramo II, el Emisor podrá realizar colocaciones sucesivas dentro del Capital Base Requerido, conforme a las reglas operativas previstas en la documentación de la emisión.
- La Colocación Mínima aplicable al Tramo II deberá alcanzarse en los términos establecidos para dicho tramo. Posteriormente, el Emisor podrá habilitar colocaciones sucesivas en ventanas de hasta treinta (30) días calendario cada una, hasta completar los dos mil quinientos (2,500) tokens que integran el Capital Base Requerido.
- Los tramos sucesivos posteriores a la Colocación Mínima del Tramo II no tendrán un monto mínimo individual. Sin embargo, cualquier remanente no colocado dentro del Capital Base Requerido deberá ser adquirido por los accionistas del Emisor dentro del plazo de treinta (30) días, conforme a las reglas operativas previstas en la documentación de la emisión.

Plazo de la emisión

- Plazo máximo: siete (7) años (84 meses).
- Moneda de negociación
- Dólares de los Estados Unidos de América.
- Moneda estable disponible dentro de la plataforma: USD Coin (USDC). Las conversiones entre USD y USDC se realizan mediante proveedores de liquidez integrados, bajo condiciones de mercado.

Uso de fondos

- Fondos del Tramo I: Los fondos correspondientes al Tramo I, asumido por los accionistas del Emisor, podrán destinarse a erogaciones preliminares necesarias para la estructuración, preparación y continuidad del Proyecto, incluyendo, entre otros, diseño, permisos, estudios técnicos, gastos legales, administrativos, regulatorios, comerciales, de tokenización, cumplimiento, pagos preoperativos y demás costos iniciales vinculados al Proyecto.
- Fondos del Tramo II y demás colocaciones: Los fondos provenientes del Tramo II, una vez cumplida la Colocación Mínima aplicable a dicho tramo y conforme a las condiciones de

liberación previstas en la documentación de la emisión, deberán destinarse exclusivamente a la ejecución y continuidad del Proyecto. Dichos recursos podrán aplicarse, entre otros fines, a la adquisición del inmueble donde se ejecutará el Proyecto Azure Luxury Living, actualmente sujeto a promesa de compraventa con MARYLEEN, S.A. DE C.V., incluyendo pagos totales o parciales del precio, arras, anticipos, pagos a cuenta, gastos, impuestos y demás costos asociados a la formalización y perfeccionamiento de la compraventa; así como a diseño, permisos, estudios, construcción, urbanización, infraestructura, administración, comercialización, gastos de tokenización, cumplimiento regulatorio, costos financieros de financiamientos complementarios, pago o refinanciamiento de obligaciones preoperativas e inversiones temporales de corto plazo, bajo criterios de bajo riesgo y alta liquidez.

- **Financiamiento complementario:** La estructura financiera del Proyecto contempla la posibilidad de contratar financiamiento adicional aproximado de USD 11,115,288.00, a una tasa estimada del ocho por ciento (8%) anual, sujeto a formalización, condiciones de mercado y divulgación conforme a la documentación de la emisión. En caso de contratarse, dicho financiamiento podrá tener prelación de pago frente a las distribuciones a los tenedores de tokens \$AZULE1.
- **Restricción:** Los fondos de la emisión no podrán destinarse a fines ajenos al Proyecto, pagos personales, dividendos, reembolsos indebidos a partes relacionadas ni inversiones especulativas. Cualquier uso no autorizado deberá sujetarse a las medidas contractuales, operativas y regulatorias previstas en la documentación de la emisión, incluyendo los mecanismos de protección y actuación del Administrador de la Emisión en representación de los tenedores, según corresponda.

Garantías de la emisión

Los Tokens \$AZULE1 no estarán respaldados por garantías reales, personales ni fiduciarias, y no constituirán deuda garantizada ni otorgarán prioridad de cobro frente a acreedores financieros o institucionales del Proyecto. Los derechos de los tenedores de Tokens \$AZULE1 serán de naturaleza económica y contractual, limitados a su participación proporcional sobre las Rentas Netas Obtenidas, conforme a las reglas de determinación, prelación y distribución previstas en la documentación de la emisión.

En virtud de lo anterior, los tenedores de Tokens \$AZULEI no tendrán derechos reales sobre el inmueble, sus mejoras, unidades habitacionales, activos del Proyecto ni participación accionaria en el Emisor. Asimismo, la ausencia de garantías específicas a favor de los tenedores permitirá que el inmueble y/o las mejoras del Proyecto puedan ser otorgados en garantía a favor de bancos, instituciones financieras u otros acreedores, en caso de que el Emisor contrate financiamiento complementario para la ejecución del Proyecto, conforme a las condiciones de mercado y a las obligaciones de divulgación aplicables.

Estructura de pagos, prelación y subordinación

- Las distribuciones a tenedores se encuentran subordinadas al cumplimiento previo, íntegro y oportuno de las obligaciones financieras asumidas por el Emisor en relación con el Proyecto, así como a los costos y gastos atribuibles al mismo conforme a la estructura de determinación de Rentas Netas.
- Distribución obligatoria: el Emisor debe realizar una distribución obligatoria por una sola vez cuando ocurra primero entre: (i) la venta e inscripción de la totalidad de las setenta y dos (72) unidades, o (ii) el vencimiento del plazo de la emisión.
- Distribuciones adicionales: podrán realizarse distribuciones parciales durante la vigencia, si existen excedentes líquidos disponibles y se respeta la prelación aplicable.
- Financiamiento adicional: El Emisor podrá contratar financiamientos adicionales en condiciones de mercado para complementar la estructura de capital del Proyecto o implementar un nivel de apalancamiento prudencial. Dichos financiamientos deberán destinarse exclusivamente a la ejecución, desarrollo, construcción, comercialización, administración o continuidad del Proyecto, y deberán ser compatibles con la capacidad esperada de generación de flujos. En ningún caso deberán pactarse en condiciones desproporcionadamente onerosas o ajenas a parámetros razonables de mercado. En caso de contratarse financiamiento adicional, los rendimientos de los tenedores de Tokens \$AZULEI permanecerán subordinados al pago previo, íntegro y oportuno de dichas obligaciones financieras. El Emisor deberá informar a la CNAD, al Administrador de la Emisión y a los tenedores de tokens las condiciones esenciales del financiamiento y su impacto potencial dentro de un plazo máximo de cinco (5) días hábiles contados a partir de su formalización.

Comercialización y liquidez

- Mercado primario: La colocación de los Tokens \$AZULEI se realizará a través de la plataforma del PSAD FINTECH AMERICAS, S.A. de C.V. (MONETAE), conforme a los procesos de verificación, elegibilidad, debida diligencia, KYC, controles AML/CFT y demás requisitos regulatorios y operativos aplicables.
- Mercado secundario: Los Tokens \$AZULEI podrán transferirse y negociarse en mercado secundario a partir del mes trece (13) contado desde el inicio de la Emisión, siempre que dicho mercado sea habilitado a discreción del Emisor, previa notificación a la CNAD y a los Tokenholders con al menos treinta (30) días hábiles de anticipación. La negociación secundaria podrá realizarse a través de la plataforma de Monetae y/o de otros Proveedores de Servicios de Activos Digitales autorizados, sujeta al cumplimiento de los requisitos regulatorios, operativos y de elegibilidad aplicables. La habilitación del mercado secundario no garantiza liquidez, volumen de negociación, estabilidad de precio ni la existencia de compradores para los Tokens.

Opción de recompra (call option)

- El Emisor podrá recomprar total o parcialmente Tokens \$AZULEI en circulación una vez alcanzada la Colocación Mínima del Tramo II, siempre que dicha recompra se realice utilizando exclusivamente fondos propios y conforme a las condiciones previstas en la documentación de la emisión. La opción de recompra constituye una facultad del Emisor y no una obligación de recompra ni una garantía de salida para los tenedores.
- En caso de recompra parcial, esta deberá ejecutarse bajo un mecanismo proporcional (*pro rata*) entre los tenedores elegibles, sin prelación, preferencia ni discriminación, en proporción a la participación relativa de cada tenedor respecto del total de Tokens \$AZULEI en circulación.

Tecnología y seguridad

- Infraestructura blockchain: contratos inteligentes desplegados en la blockchain de Polygon bajo estándar ERC-20F.

- Control de acceso y cumplimiento: mecanismo de allowlist mediante contrato inteligente, geofencing y procesos de KYC para restringir transacciones a direcciones autorizadas y participantes verificados.
- Custodia y resguardo: soluciones institucionales con infraestructura de Fireblocks, bóvedas (Vaults) bajo esquema de warm wallet, autenticación multifactor, roles verificados y gestión de claves bajo Multi-Party Computation (MPC), con mecanismos de respaldo y recuperación.
- Auditoría de contratos: los contratos inteligentes cuentan con auditoría por terceros especializados según lo previsto en la estructura tecnológica de la emisión.

Reportes y controles de transparencia

- Administración de recursos mediante cuenta bancaria segregada exclusiva para la Emisión.
- Informes semestrales sobre uso de fondos y estados financieros del Proyecto.
- Auditoría financiera anual independiente.

Clasificación de Riesgos y Plan de Mitigación

Cada emisión de activos digitales conlleva riesgos específicos, los cuales han sido identificados y categorizados en función de su impacto y probabilidad. El Emisor ha implementado estrategias de mitigación proactivas para reducir su exposición y proteger los intereses de los inversionistas.

Riesgo	Clasificación
Riesgo Financiero	Moderado
Riesgo Operativo	Moderado
Riesgo Tecnológico	Moderado
Riesgo Regulatorio	Moderado
Riesgo de Mercado	Moderado

Conclusión

La emisión de activos digitales \$AZULEI constituye una alternativa de inversión estructurada bajo una Oferta Pública de Activos Digitales de tipo ingresos. El token \$AZULEI otorga a sus tenedores derechos económicos proporcionales sobre el cien por ciento (100%) de las Rentas Netas Obtenidas del Proyecto, en la medida en que existan flujos efectivamente disponibles y únicamente después de atender, en forma previa, los costos, gastos y obligaciones financieras vinculadas al Proyecto conforme a la prelación aplicable. En consecuencia, el instrumento no incorpora una obligación incondicional de pago, no garantiza rendimientos ni distribuciones periódicas, y su resultado económico depende del desempeño del Proyecto y de la generación efectiva de flujos netos.

El token \$AZULEI se emite sin respaldo mediante garantías reales, personales ni fiduciarias, por lo que los derechos económicos de los tenedores se sustentan exclusivamente en la estructura contractual de la emisión, las reglas de prelación, y los mecanismos operativos y tecnológicos previstos para la administración, custodia y ejecución de las distribuciones. La negociación en mercado secundario podrá habilitarse a partir del mes trece (13) de la Emisión, sujeta a las condiciones operativas, regulatorias y de elegibilidad correspondientes, sin que se garantice liquidez.

Desde la perspectiva tecnológica, la emisión se implementa mediante contratos inteligentes desplegados en la blockchain de Polygon, bajo un esquema de control de acceso por allowlist, integrando procesos de verificación y cumplimiento (KYC y controles AML/CFT) a través de la plataforma del PSAD FINTECH AMERICAS, S.A. de C.V. (MONETAE), con custodia y resguardo institucional mediante infraestructura de Fireblocks y controles de seguridad para la protección de operaciones y credenciales dentro del entorno de la plataforma.

Activo Digital: \$AZULEI

La emisión del activo digital \$AZULEI corresponde a una oferta pública de tipo ingresos vinculada al desempeño económico del Proyecto Azure Luxury Living. A través de \$AZULEI, los inversionistas adquieren derechos económicos proporcionales sobre el cien por ciento (100%) de las Rentas Netas Obtenidas del Proyecto, entendidas como los ingresos efectivamente percibidos por el Emisor asociados al desarrollo y comercialización, menos los costos, gastos y obligaciones aplicables conforme a la prelación establecida. En consecuencia, las distribuciones a favor de los tenedores solo podrán realizarse si existen flujos netos disponibles, sin que el instrumento implique obligación incondicional de pago, rendimientos garantizados ni periodicidad obligatoria.

El activo digital \$AZULEI no cuenta con respaldo mediante garantías reales, personales ni fiduciarias. Los derechos económicos de los tenedores se sustentan en la estructura contractual de la emisión, las reglas de prelación y los mecanismos operativos previstos para la administración, custodia y ejecución de distribuciones. La emisión contempla una distribución obligatoria por una sola vez cuando ocurra primero entre: (i) la venta e inscripción de la totalidad de las unidades del Proyecto, o (ii) el vencimiento del plazo de la emisión; adicionalmente, podrán efectuarse distribuciones parciales durante la vigencia si existen excedentes líquidos y se respeta la prelación aplicable.

En el componente tecnológico, la emisión se implementa mediante contratos inteligentes desplegados en la blockchain de Polygon, incorporando controles de acceso a través de allowlist y procesos de verificación y cumplimiento (KYC y controles AML/CFT) administrados mediante la plataforma del PSAD, con custodia y resguardo institucional bajo infraestructura de Fireblocks. La negociación en mercado secundario podrá habilitarse a partir del mes trece (13) de la emisión, sujeta a la habilitación operativa del mercado y al cumplimiento de requisitos de elegibilidad y control, sin que se garantice liquidez.

Emisor: VIRGEN DE LOURDES, S.A. de C.V.

VIRGEN DE LOURDES, S.A. de C.V. es el Emisor del token \$AZULEI, estructurado como una Oferta Pública de Ingresos vinculada al desempeño económico del Proyecto AZULE (Azule Luxury Living). En el marco de esta emisión, el Emisor actúa como promotor del Proyecto y asume la planificación, estructuración y ejecución de las actividades necesarias para su desarrollo, administración, comercialización, financiamiento, cumplimiento regulatorio y liquidación de flujos conforme a la estructura definida.

Datos generales del Emisor

- Domicilio social: Calle y Colonia La Mascota, San Salvador, 138, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, República de El Salvador.
- Giro o actividad económica: realización de actividades inmobiliarias con bienes propios o arrendados, incluyendo adquisición, remodelación, construcción, arrendamiento y venta de bienes inmuebles, tanto habitacionales como comerciales.
 - Representante legal y Administrador Único: Eduardo Alberto Sol Vega.
 - Número de Identificación Tributaria (NIT): 0623-061025-101-0.
 - Teléfono: +503 2555-2100.
 - Correo electrónico: info@azulecostadelsol.com.

- Sitio web: <https://azulecostadelsol.com/>.

Enfoque estratégico y rol operativo

El Emisor ha sido creado con el propósito de consolidarse como un referente en el desarrollo, gestión y comercialización de bienes inmobiliarios en El Salvador, orientando su estrategia a la ejecución de proyectos que permitan la generación de valor bajo principios de eficiencia operativa, transparencia y cumplimiento normativo. Durante la vida de la Emisión, el Emisor operará como un vehículo de propósito específico, y el Proyecto Azure Luxury Living constituirá su única actividad comercial, sin perjuicio de actos accesorios estrictamente necesarios para su ejecución.

Administración, gobierno corporativo y responsables clave

La administración del Emisor se estructura bajo un régimen unipersonal:

- Administrador Único Propietario y Representante Legal: Eduardo Alberto Sol Vega.
- Administrador Único Suplente: Manuel Alejandro Alfaro Rugliancich.

El Administrador Único ejerce funciones de gobierno corporativo y conducción estratégica y operativa del Proyecto, incluyendo la supervisión del avance, desempeño financiero y la representación del Proyecto ante autoridades, clientes, inversionistas y contrapartes comerciales.

Información financiera y transparencia

Por tratarse de una sociedad de reciente constitución, el Emisor cuenta con estados financieros con corte a diciembre de 2025 para el estado de resultados y con corte a marzo 2026 para el balance general, elaborados con base en los registros contables disponibles a dicha fecha, sin haber sido objeto de auditoría externa. Una vez se emitan estados financieros auditados y los informes correspondientes, estos serán puestos a disposición de los tenedores y del público a través de los canales oficiales del Emisor y/o del Administrador de la Emisión, conforme a principios de transparencia y revelación suficiente.

Financiamiento complementario

A la fecha, el Emisor mantiene gestiones activas con instituciones financieras para la obtención de financiamiento bancario destinado a la construcción; sin embargo, dicho financiamiento aún no se ha formalizado. Cualquier acuerdo que llegue a concretarse deberá informarse oportunamente a los

inversionistas, a través de los canales oficiales de la emisión, en cumplimiento de las obligaciones de divulgación aplicables.

Proveedor de Servicios de Activos Digitales: FINTECH AMERICAS S.A de C.V

FINTECH AMERICAS S.A. de C.V., registrado bajo el número PSAD-0018 en la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) de El Salvador, es la entidad responsable de la administración y custodia de los activos digitales \$AZULE1 en la oferta pública de tokens del Proyecto AZULE LUXURY LIVING.

Como Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), FINTECH AMERICAS constata que todas las operaciones relacionadas con los tokens se realicen bajo un entorno seguro, transparente y regulado, asegurando la correcta ejecución de la emisión conforme a la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD) de El Salvador.

Gracias a su infraestructura tecnológica avanzada, FINTECH AMERICAS facilita la emisión, custodia y negociación de los activos digitales, brindando a inversionistas seguridad, liquidez y cumplimiento normativo.

Experiencia y Posicionamiento

FINTECH AMERICAS S.A. de C.V. es una institución reconocida por su trayectoria en la gestión de activos digitales innovadores. Su plataforma ha sido diseñada para garantizar eficiencia operativa, transparencia y seguridad en la administración de tokens digitales.

Entre sus principales fortalezas destacan:

- **Gestión integral de activos digitales:** Administración eficiente del token en mercados primarios y secundarios, facilitando su negociación y liquidez.
- **Infraestructura regulada:** Cumplimiento estricto de la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD), asegurando un marco confiable para inversionistas.
- **Plataforma escalable y segura:** Implementación de tecnología blockchain avanzada con protocolos de seguridad robustos.
- **Automatización de transacciones:** Uso de contratos inteligentes para optimizar la ejecución de operaciones, reduciendo costos y tiempos en la emisión y negociación del token.

FINTECH AMERICAS se posiciona como un aliado estratégico clave en la digitalización de activos financieros en El Salvador, ofreciendo soluciones tecnológicas seguras y eficientes.

Funciones de FINTECH AMERICAS en la Emisión

Como PSAD-0018, FINTECH AMERICAS S.A. de C.V. es responsable de la administración, resguardo y ejecución de transacciones relacionadas con el token. Las principales funciones de FINTECH AMERICAS incluyen:

1. Administración tecnológica y operativa de la emisión:

- Gestión y custodia del token en una plataforma segura y regulada.
- Implementación de tecnología blockchain Polygon para garantizar trazabilidad y seguridad en las transacciones.
- Optimización de la experiencia del inversionista en la adquisición, transferencia y comercialización del token.

2. Custodia y seguridad de los activos digitales:

- Protección del token a través de protocolos avanzados de ciberseguridad y monitoreo en tiempo real.
- Implementación de herramientas de detección de actividad inusual o no autorizada.
- Administración segura de claves privadas y billeteras digitales, facilitando la integridad de los activos.

3. Comercialización y operación en mercados primarios y secundarios:

- Administración del mercado primario, permitiendo la adquisición del token durante la fase de emisión.
- Facilitación del mercado secundario para la negociación del token.

4. Cumplimiento normativo y prevención de riesgos:

- Aplicación de procedimientos de Conozca a su Cliente (KYC) y Prevención de Lavado de Dinero (AML) conforme a regulaciones nacionales e internacionales.
- Supervisión y monitoreo de transacciones para garantizar el cumplimiento normativo y prevenir actividades ilícitas.

Compromiso con la Innovación y Seguridad

FINTECH AMERICAS S.A. de C.V. se distingue por su enfoque en la seguridad, escalabilidad e innovación tecnológica, brindando un entorno confiable y eficiente para la administración del token de la emisión. Su infraestructura garantiza:

- Contratos inteligentes seguros y automatizados, optimizando la gestión del token.
- Protección avanzada contra fraudes y accesos no autorizados, con auditorías constantes.
- Procesos ágiles y eficientes que optimizan la experiencia del inversionista, facilitando la compra, venta y gestión del token.

Aporte Estratégico al Proyecto AZULE LUXURY LIVING

Como PSAD oficial de la emisión, FINTECH AMERICAS es responsable de la administración, seguridad y trazabilidad del token, garantizando:

- Transparencia total en todas las transacciones.
- Un entorno seguro y regulado para inversionistas nacionales e internacionales.
- La correcta administración y resguardo de los derechos económicos asociados a los tokens.

Con su participación en el Proyecto AZULE LUXURY LIVING, FINTECH AMERICAS S.A. de C.V. refuerza su compromiso con la innovación en el sector financiero, asegurando que la tokenización de ingresos inmobiliarios se realice bajo un esquema confiable, eficiente y alineado con las mejores prácticas internacionales.

Certificado por: TR Capital S.A. de C.V.

TR Capital, S.A. de C.V., registrada bajo el número CERT-0003 en el Registro de Certificadores a cargo de la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) de El Salvador, es una firma especializada en la certificación, estructuración y consultoría de emisiones de activos digitales. Con un historial destacado en la evaluación de ofertas públicas y privadas, TR Capital se ha consolidado como un referente en la adopción de las mejores prácticas financieras, regulatorias y tecnológicas, proporcionando seguridad y confianza a emisores e inversionistas.

Experiencia y Relevancia en el Mercado

TR Capital ha participado en múltiples emisiones registradas en la CNAD, certificando proyectos de diversos sectores, incluyendo bienes raíces, infraestructura y tecnología financiera. Su rol ha sido clave en garantizar la transparencia y viabilidad financiera de emisiones que incorporan innovación tecnológica y activos digitales en mercados tradicionales. Esta experiencia posiciona a TR Capital como un actor estratégico en el ecosistema de activos digitales de El Salvador.

Funciones de TR Capital en la Emisión

En el marco de la presente Emisión, TR Capital actúa como certificador de la emisión, asegurando la transparencia y el cumplimiento normativo del Proyecto AZULE LUXURY LIVING.

Principales funciones de TR Capital:

- **Validación de la estructura de emisión:** Revisión de los términos, condiciones y proyecciones financieras del token, verificando o su alineación con las normativas de la CNAD y los estándares internacionales.
- **Evaluación de la viabilidad financiera:** Análisis detallado de los flujos de ingresos proyectados por la venta de los apartamentos pertenecientes al Proyecto AZULE LUXURY LIVING, asegurando la sostenibilidad del modelo de inversión.
- **Supervisión del cumplimiento normativo:** Verifica que la emisión cumpla con los requisitos de la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD) de El Salvador y otras normativas relevantes.
- **Transparencia y confianza:** Certificación de la información presentada en el Documento de Información Relevante (DIR), asegurando su precisión y fundamentación para proteger los intereses de los inversionistas.

Compromiso con la Innovación y Cumplimiento

TR Capital incorpora tecnología blockchain y estándares internacionales en sus procesos de certificación, promoviendo la transparencia y eficiencia en la validación de activos digitales.

Entre sus contribuciones al sector destacan:

- **Aseguramiento de calidad:** Supervisión rigurosa de cada etapa del proceso de emisión para garantizar la confianza de los inversionistas.
- **Enfoque regulatorio:** Aplicación estricta de normativas para minimizar riesgos y reforzar la transparencia del proyecto.
- **Experiencia interdisciplinaria:** Un equipo de expertos en finanzas, derecho y tecnología blockchain, asegurando un enfoque integral en la certificación de la emisión.

Aporte Estratégico al Proyecto

En la presente emisión, TR Capital certifica que el proceso de emisión cumple con los más altos estándares de seguridad y transparencia, verificando que:

- Los términos financieros y el modelo de negocio del token sean sólidos y viables.

- Los inversionistas cuenten con información clara, detallada y verificable sobre la emisión.
- La emisión cumpla con los requisitos regulatorios de la CNAD y la LEAD, protegiendo la seguridad y confianza de los participantes.

Con su participación en el Proyecto AZULE LUXURY LIVING, TR Capital refuerza su compromiso con la innovación y el cumplimiento regulatorio, asegurando que la tokenización se lleve a cabo bajo un marco de confianza, sostenibilidad y alineación con las mejores prácticas internacionales.

II. Identificación del certificador y número de registro

La presente certificación fue realizada por la sociedad TR Capital, S.A. de C.V es una sociedad salvadoreña, que se constituyó el día 13 de mayo de 2017, inscrita en el Registro de Sociedades del Registro de Comercio al número 21 del Libro 3736, con Matrícula número 2017088178, y Número de Identificación Tributaria 0614-130517-102-0. Dicha Sociedad fue autorizada como Certificadora de Emisiones de Activos Digitales por medio de resolución referencia CNAD-044-2023/04 debidamente registrada bajo el asiento número CERT-0003.

III. Declaración jurada de conformidad

El representante legal que suscribe el presente documento declara bajo juramento que la documentación contenida en el Documento de Información Relevante (DIR) de la emisión de los activos digitales \$AZULE1 es imparcial, clara y no engañosa, cumpliendo con los requisitos legales establecidos en la legislación nacional y con todas las disposiciones del Anexo A del Reglamento de Registro de Emisores y Emisiones Públicas y Privadas.

IV. Solvencia del pago de la tasa registral

En concordancia con lo estipulado por el Reglamento de Registro de Emisiones Públicas y Privadas, el Emisor, VIRGEN DE LOURDES, S.A. DE C.V., es responsable de cumplir con el pago de la tasa registral correspondiente al 0.01% del monto total de la emisión de los activos digitales \$AZULE1.

El cumplimiento de esta obligación recae exclusivamente sobre el Emisor, quien debe efectuar el pago ante la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD), en estricto apego a la normativa aplicable. En este sentido, el Certificador no asume ninguna responsabilidad respecto a la ejecución o verificación de dicho pago, quedando bajo la gestión directa del Emisor y las autoridades correspondientes.

V. Descripción y análisis de riesgos de la emisión

El análisis del Documento de Información Relevante (DIR) confirma que los riesgos inherentes al proyecto han sido identificados y evaluados adecuadamente, acompañados de estrategias claras para su mitigación. Entre las principales medidas destacan la implementación de mecanismos de control financiero, el cumplimiento estricto de la normativa aplicable, la incorporación de tecnologías de seguridad robustas basadas en blockchain, y una planificación operativa eficiente respaldada por expertos. Estas acciones reflejan un enfoque integral que busca minimizar la exposición a riesgos, verificar la sostenibilidad del proyecto, y reforzar la confianza de los inversionistas. Se concluye que el DIR aborda de forma adecuada la mitigación de los riesgos identificados, cumpliendo con los estándares exigidos por la regulación vigente y las mejores prácticas del mercado.

A. Descripción de los riesgos asociados al emisor

El proyecto inmobiliario respaldado por los tokens \$AZULEI enfrenta una serie de riesgos que podrían afectar su capacidad para generar ingresos, operar eficientemente y cumplir con las normativas vigentes. Estos riesgos se dividen en las siguientes categorías principales: financieros, de mercado, operativos y regulatorios.

A continuación, se presentan los principales riesgos identificados:

- **Riesgos financieros:** asociados a la generación de flujos del Proyecto y a la dependencia de la comercialización de las unidades para cubrir costos, obligaciones operativas y cualquier distribución vinculada al token.
- **Riesgos de mercado:** relacionados con variaciones en la demanda inmobiliaria, niveles de competencia, precios de mercado y cambios en condiciones macroeconómicas que afecten la absorción y los valores de venta.
- **Riesgos operativos:** vinculados a eventuales retrasos en el cronograma de ejecución y comercialización, obtención de permisos, ajustes técnicos del Proyecto y posibles incrementos de costos o gastos no previstos.
- **Riesgos regulatorios:** derivados de modificaciones en normativa tributaria, disposiciones aplicables a activos digitales y requerimientos ambientales o municipales que incidan en el Proyecto o en la Emisión.

En las secciones siguientes, se detallan estos riesgos junto con las medidas de mitigación implementadas por VIRGEN DE LOURDES, S.A. de C.V., que incluyen cumplimiento normativo estricto,

estrategias de diversificación financiera, el uso de blockchain Polygon y una planificación operativa eficiente.

A.1 Riesgo Financiero

Clasificación General: Moderado

El riesgo financiero está asociado con la posibilidad de que el Emisor no genere flujos suficientes para ejecutar el Proyecto y, en consecuencia, no existan Rentas Netas Obtenidas disponibles para realizar distribuciones a los tenedores de \$AZULEI. Dado que el instrumento se estructura como un token de ingresos, cualquier rendimiento para el inversionista dependerá del desempeño económico del Proyecto, de la comercialización efectiva de las unidades habitacionales y de la disponibilidad de excedentes líquidos después de cubrir la totalidad de costos, gastos, obligaciones operativas, financieras, regulatorias y demás erogaciones con prelación.

Impacto para los tenedores de \$AZULEI:

Existe exposición directa al desempeño financiero y comercial del Proyecto, particularmente a la venta de las setenta y dos (72) unidades habitacionales, al comportamiento de los costos de desarrollo y construcción, y a la capacidad del Emisor de atender oportunamente las obligaciones prioritarias del Proyecto. Aun cuando se generen ingresos, las distribuciones a favor de los tenedores serán procedentes únicamente si, después de atender los costos, gastos, obligaciones financieras, compromisos regulatorios, costos tecnológicos, administración, comercialización y demás obligaciones con prelación, existen excedentes líquidos remanentes. En consecuencia, los inversionistas podrían experimentar demoras en la distribución, reducción en los rendimientos proyectados o ausencia total de distribuciones si los flujos no alcanzan los niveles previstos o si las obligaciones prioritarias absorben la liquidez disponible.

Factores de riesgo específicos:

1. Concentración de ingresos: La principal fuente de ingresos del Proyecto proviene de la comercialización y venta de las unidades habitacionales. Una absorción menor a la prevista, retrasos en ventas, ajustes en precios o condiciones adversas del mercado inmobiliario pueden reducir, diferir o limitar la generación de Rentas Netas Obtenidas.
2. Subordinación frente a financiamiento bancario o institucional: El Emisor podrá contratar financiamientos adicionales en condiciones de mercado para complementar la estructura de

capital del Proyecto o implementar apalancamiento prudencial. En tal caso, cualquier distribución a tenedores de \$AZULEI estará subordinada al pago previo, íntegro y oportuno de dichas obligaciones financieras, incluyendo principal, intereses, comisiones, gastos y demás costos asociados al financiamiento.

3. Riesgo por no formalización o inscripción de la compraventa del inmueble: El Proyecto se ejecutará sobre un inmueble cuya adquisición deberá formalizarse y acreditarse conforme a la documentación aplicable de la emisión. Si la compraventa del inmueble no se formaliza, inscribe o acredita oportunamente, podría afectarse la ejecución del Proyecto, la habilitación de los tramos dirigidos a inversionistas terceros y la continuidad de la estructura financiera prevista.
4. Incrementos de costos o desvíos presupuestarios: Aumentos no previstos en costos de permisos, estudios, construcción, urbanización, infraestructura, comercialización, administración, financiamiento o cumplimiento regulatorio pueden disminuir el margen neto del Proyecto y reducir la base de flujos distribuibles a los tenedores de \$AZULEI.
5. Dilución por habilitación de tokens de reserva: La habilitación y colocación de tokens provenientes de la Reserva para Colocación Futura puede generar una dilución proporcional de la participación económica de los tenedores existentes sobre las Rentas Netas Obtenidas futuras. No obstante, dichos tokens de reserva no generarán derechos económicos, no acumularán rendimientos ni producirán dilución mientras permanezcan inmovilizados y no hayan sido efectivamente habilitados y colocados.

Estrategias de mitigación del riesgo financiero:

- Resguardo de fondos y validación del umbral aplicable: Hasta verificarse la Colocación Mínima del Tramo II, los recursos aportados por inversionistas terceros permanecerán bajo custodia del Administrador de la Emisión en una cuenta segregada, sin disponibilidad para el Emisor. Si no se alcanza dicho umbral dentro del plazo establecido, se cancelará la colocación correspondiente y se reembolsará el cien por ciento (100%) de los montos aportados bajo una relación 1:1, sin penalidades, comisiones ni retenciones, conforme a la documentación de la emisión.
- Condición previa para habilitación del Tramo II y de la Reserva para Colocación Futura: La habilitación, oferta, colocación y suscripción del Tramo II, así como de los tokens de Reserva para Colocación Futura, estará sujeta a la obtención previa de los permisos, licencias y autorizaciones

requeridas para la ejecución del Proyecto. En consecuencia, mientras dicha condición no se cumpla, los tokens correspondientes no podrán ser ofrecidos ni colocados entre inversionistas terceros, reduciendo la exposición del público inversionista a etapas preliminares del Proyecto.

- **Acreditación de la titularidad del inmueble:** El Emisor deberá acreditar la formalización e inscripción de la compraventa del inmueble de forma previa a la colocación dirigida a inversionistas terceros. Esta condición permite mitigar el riesgo de que los recursos del público sean colocados antes de que exista certeza suficiente sobre la disponibilidad jurídica del inmueble donde se desarrollará el Proyecto.
- **Colocación estructurada y trazabilidad:** La emisión contempla una estructura por tramos, distinguiendo entre el Tramo I de inversión obligatoria de accionistas y el Tramo II dirigido a inversionistas terceros independientes. Esta estructura permite que las erogaciones preliminares del Proyecto sean asumidas inicialmente por los accionistas del Emisor, mientras que la colocación a terceros queda sujeta al cumplimiento de condiciones previas relevantes.
- **Control del financiamiento adicional:** Cualquier financiamiento bancario o institucional que el Emisor contrate deberá destinarse exclusivamente al Proyecto, pactarse en condiciones razonables de mercado, ser compatible con la capacidad esperada de generación de flujos y divulgarse oportunamente a la CNAD, al Administrador de la Emisión y a los tenedores de tokens, conforme a las obligaciones de información aplicables.
- **Transparencia y control:** La determinación de flujos, el uso de fondos y la divulgación de información se soportarán en mecanismos de administración, trazabilidad y verificación, incluyendo reportes periódicos sobre uso de fondos y desempeño del Proyecto, estados financieros, información relevante al mercado y auditoría financiera independiente conforme a la documentación de la emisión.

A continuación, se presenta una tabla con los riesgos específicos inherentes al **riesgo financiero**:

Riesgos específicos del riesgo financiero	Descripción	Medida de mitigación	Calificación
Riesgo financiero y de liquidez	El Emisor podría enfrentar limitaciones de liquidez si los costos superan las estimaciones, si existen retrasos en la comercialización de las unidades o si el financiamiento complementario no se obtiene en los términos previstos, afectando la generación de Rentas Netas Obtenidas distribuibles.	Estructura de capital por tramos; inversión obligatoria inicial de accionistas mediante el Tramo I; posibilidad de financiamiento complementario; control de costos; uso de cuentas segregadas; y supervisión del uso de fondos por el Administrador de la Emisión.	Moderado (\$AZULEI)
Riesgo de subordinación frente a financiamiento adicional	El Emisor podrá contratar financiamientos bancarios o institucionales para complementar la estructura de capital del Proyecto. En tal caso, las distribuciones a tenedores de \$AZULEI estarán subordinadas al pago previo de dichas obligaciones financieras.	Divulgación de las condiciones esenciales del financiamiento; destino exclusivo al Proyecto; contratación en condiciones razonables de mercado; y monitoreo del impacto sobre los flujos disponibles para distribución.	Moderado (\$AZULEI)
Riesgo de no alcanzar la Colocación Mínima del Tramo II	La colocación dirigida a inversionistas terceros independientes podría no alcanzar la Colocación Mínima del Tramo II, equivalente a 1,000 tokens / USD 1,000,000.00, dentro de la ventana prevista.	Los recursos de inversionistas terceros permanecerán bajo custodia del Administrador en cuenta segregada, sin disponibilidad para el Emisor. Si no se alcanza el umbral, se reembolsará el 100% de los montos aportados bajo relación 1:1, sin penalidades, comisiones ni retenciones.	Moderado (\$AZULEI)
Riesgo de no formalización del inmueble y permisos	El Proyecto depende de la formalización e inscripción de la compraventa del inmueble y de la obtención de permisos, licencias y autorizaciones requeridas para su ejecución. La falta de cualquiera de estos elementos podría afectar la habilitación del Tramo II y la continuidad del Proyecto.	La colocación dirigida a inversionistas terceros estará sujeta a la acreditación de la compraventa del inmueble y a la obtención previa de los permisos, licencias y autorizaciones requeridas. Mientras estas condiciones no se cumplan, el Tramo II y la Reserva para Colocación Futura no podrán ser ofrecidos ni colocados.	Moderado (\$AZULEI)
Riesgo de ejecución, costos y comercialización	Desviaciones en tiempos, costos de construcción, permisos, urbanización, administración o comercialización, así como una demanda menor a la prevista, podrían reducir los ingresos esperados y disminuir o diferir las distribuciones a los tenedores.	Seguimiento del cronograma de ejecución; contratación de proveedores especializados; control presupuestario; supervisión técnica y administrativa; estrategia comercial dirigida a distintos segmentos; y divulgación periódica de información relevante.	Moderado (\$AZULEI)
Riesgo de dilución por Reserva para Colocación Futura	La habilitación y colocación de tokens de la Reserva para Colocación Futura podría diluir proporcionalmente la participación económica de los tenedores existentes sobre las Rentas Netas Obtenidas futuras.	Los tokens de reserva permanecerán inmovilizados mientras no sean habilitados y colocados. Durante ese período no generarán derechos económicos, no acumularán rendimientos ni producirán dilución. Una vez colocados, participarán únicamente desde su efectiva colocación.	Moderado (\$AZULEI)
Riesgo por uso no autorizado de fondos	Existe el riesgo de que los fondos de la emisión sean utilizados para fines ajenos al Proyecto, pagos personales, dividendos, reembolsos indebidos a partes relacionadas o inversiones especulativas.	Restricciones expresas de uso de fondos; administración mediante cuenta segregada; supervisión del Administrador; trazabilidad de recursos; reportes periódicos; auditoría financiera independiente; y aplicación de medidas contractuales, operativas y regulatorias ante cualquier uso no autorizado.	Moderado (\$AZULEI)
Riesgo de valuación, retorno y liquidez secundaria	El valor económico del token y cualquier retorno esperado dependen de proyecciones que podrían no materializarse. Además, la habilitación de mercado secundario no garantiza compradores, volumen, precio ni liquidez.	Divulgación expresa de que los retornos son variables, contingentes y no garantizados; análisis de sensibilidad financiera; advertencias sobre la naturaleza del instrumento; y aclaración de que el mercado secundario no implica garantía de liquidez ni salida para los inversionistas.	Moderado (\$AZULEI)

A.2 Riesgo de Mercado:

Clasificación General: Moderado

El riesgo de mercado para el Proyecto Azure Luxury Living se refiere a la exposición del Proyecto y, por ende, del token \$AZULE1, a variaciones en la demanda, ritmo de absorción, precios efectivos de venta de las unidades habitacionales y condiciones generales del mercado inmobiliario y turístico. Este riesgo puede materializarse en retrasos en la comercialización, menor volumen de ventas, ajustes de precio frente a lo proyectado o una reducción en la generación de Rentas Netas Obtenidas disponibles para distribución.

Dado que \$AZULE1 se estructura como un token de ingresos, el retorno económico de los tenedores dependerá directamente del desempeño comercial del Proyecto, de la venta efectiva de las setenta y dos (72) unidades habitacionales y de la existencia de excedentes líquidos después de cubrir los costos, gastos, obligaciones financieras, operativas, regulatorias y demás conceptos con prelación.

Impacto para los tenedores de \$AZULE1:

- Los tenedores de \$AZULE1 se encuentran expuestos a que la demanda real de las unidades sea menor a la prevista, que el ritmo de ventas sea más lento o que los precios efectivos de comercialización deban ajustarse por condiciones de mercado, competencia, restricciones de financiamiento para compradores o cambios en el entorno macroeconómico. En cualquiera de estos casos, podrían disminuir, diferirse o no generarse Rentas Netas Obtenidas distribuibles.
- Adicionalmente, el Proyecto se encuentra en etapa de predesarrollo y precomercialización, sin que existan contratos vinculantes de venta respecto de las unidades habitacionales. La habilitación, oferta, colocación y suscripción del Tramo II dirigido a inversionistas terceros estará sujeta a la obtención previa de los permisos, licencias y autorizaciones requeridas para la ejecución del Proyecto. En consecuencia, los resultados económicos dependerán de condiciones futuras de mercado, de la obtención de dichas autorizaciones y de la ejecución efectiva de la estrategia comercial.

Factores que pueden influir en este riesgo incluyen, entre otros:

- Cambios en condiciones macroeconómicas, inflación, desaceleración económica, variaciones en tasas de interés o restricciones en el acceso a financiamiento para potenciales compradores.
- Variaciones en el comportamiento del mercado inmobiliario y turístico, incluyendo cambios en preferencias de demanda, estacionalidad o menor apetito por vivienda vacacional o segunda vivienda.

- Competencia y presión sobre precios por proyectos comparables en zonas costeras o destinos turísticos similares.
- Ritmo de absorción menor al proyectado, retrasos en preventas o necesidad de ajustar precios, promociones o condiciones comerciales para incentivar la demanda.
- Percepción del mercado sobre inversiones inmobiliarias, expectativas de valorización, confianza del comprador y factores reputacionales que puedan incidir en la decisión de compra.

Estrategias de mitigación:

- Enfoque del Proyecto en un destino turístico con conectividad relevante y una propuesta residencial orientada a inversión, segunda vivienda y uso turístico, respaldada por un producto definido de tres (3) torres, setenta y dos (72) unidades habitacionales y amenidades diseñadas para atender dicho perfil de demanda.
- Preparación de insumos preliminares de mercadeo, incluyendo sales book, branding, marca comercial y sitio web, para apoyar la etapa de comercialización una vez se cumplan las condiciones necesarias para su ejecución.
- Habilitación condicionada del Tramo II, de manera que la oferta dirigida a inversionistas terceros no podrá ejecutarse mientras no se obtengan previamente los permisos, licencias y autorizaciones requeridas para el Proyecto.
- Seguimiento del desempeño comercial, ritmo de absorción, precios efectivos de venta y desviaciones frente a las proyecciones financieras, con el objetivo de adoptar ajustes comerciales oportunos en caso de cambios relevantes en el mercado.
- Estructura de transparencia y divulgación periódica sobre el desempeño del Proyecto y el uso de fondos, incluyendo reportes periódicos, estados financieros y auditoría financiera independiente conforme a la documentación de la emisión.
- Potencial habilitación de mercado secundario a partir del mes trece (13) de la emisión, sujeto a condiciones regulatorias, operativas y de elegibilidad, sin que ello implique garantía de liquidez, precio, volumen de negociación o salida para los inversionistas.

A continuación, se presenta tabla con los riesgos específicos relacionados al **riesgo de mercado**:

Riesgos específicos	Descripción	Medida de mitigación	Calificación
Riesgo de variación en precios y demanda inmobiliaria	Fluctuaciones en la demanda, tasas de interés, acceso a financiamiento de compradores o condiciones macroeconómicas pueden afectar el ritmo de comercialización y los precios efectivos de venta de las unidades, reduciendo los ingresos del Proyecto y la generación de Rentas Netas Obtenidas.	Monitoreo del mercado inmobiliario y turístico; ajustes oportunos en la estrategia comercial, precios y condiciones de venta; seguimiento del ritmo de absorción; y actualización de proyecciones conforme al comportamiento real de la demanda.	Moderado (\$AZULE1)
Riesgo de desaceleración económica o restricciones de crédito	Una desaceleración económica, incremento en tasas de interés o restricciones en el acceso a crédito pueden reducir la capacidad o disposición de compra de potenciales adquirentes, especialmente en productos de inversión, segunda vivienda o uso turístico.	Segmentación de compradores objetivo; estrategia comercial orientada a distintos perfiles de demanda; flexibilidad en condiciones comerciales; y seguimiento de variables macroeconómicas que puedan afectar la absorción de unidades.	Moderado (\$AZULE1)
Riesgo de competencia directa	La existencia o aparición de proyectos comparables en zonas costeras o destinos turísticos similares puede presionar precios, aumentar tiempos de absorción o reducir el atractivo relativo del Proyecto.	Diferenciación del Proyecto por ubicación, diseño, amenidades y propuesta residencial; análisis comparativo de mercado; seguimiento de proyectos competidores; y ajustes de posicionamiento comercial cuando sea necesario.	Moderado (\$AZULE1)
Riesgo de etapa inicial de comercialización	El Proyecto se encuentra en etapa de predesarrollo y precomercialización, sin contratos vinculantes de venta de unidades a la fecha. Por tanto, los ingresos proyectados dependen de la ejecución futura de la estrategia comercial y de la respuesta del mercado.	Preparación de insumos comerciales preliminares, incluyendo branding, sales book, sitio web y materiales de apoyo; habilitación condicionada del Tramo II a la obtención previa de permisos; y divulgación periódica del avance comercial del Proyecto.	Moderado (\$AZULE1)
Riesgo de percepción negativa del Proyecto	Una comunicación comercial insuficiente, percepción negativa del mercado o falta de confianza en el avance del Proyecto podría disminuir el interés de compradores e inversionistas, afectando el ritmo de comercialización.	Fortalecimiento de la estrategia de mercadeo; uso de materiales profesionales de comercialización; comunicación clara sobre avances, permisos y ejecución; y seguimiento del desempeño de campañas comerciales.	Moderado (\$AZULE1)
Riesgo de ejecución con impacto comercial	Retrasos en permisos, construcción o entrega del Proyecto pueden afectar el calendario de ventas, la confianza de compradores y la generación de flujos proyectados.	Seguimiento de cronograma; supervisión técnica y administrativa; control de costos y avances; contratación de proveedores especializados; y divulgación de información relevante sobre desviaciones significativas.	Moderado (\$AZULE1)
Riesgo de liquidez en mercado secundario	Aunque el token pueda habilitarse para negociación secundaria, no existe garantía de compradores, volumen de negociación, estabilidad de precio ni posibilidad de salida inmediata para los tenedores.	Divulgación expresa de que el mercado secundario no garantiza liquidez; habilitación sujeta a condiciones regulatorias, operativas y de elegibilidad; y administración de la negociación a través de PSAD autorizado, según corresponda.	Moderado (\$AZULE1)
Riesgo de valuación, retorno y liquidez secundaria	El valor económico del token y cualquier retorno esperado dependen de proyecciones que podrían no materializarse. Además, la habilitación de mercado secundario no garantiza compradores, volumen, precio ni liquidez.	Divulgación expresa de que los retornos son variables, contingentes y no garantizados; análisis de sensibilidad financiera; advertencias sobre la naturaleza del instrumento; y aclaración de que el mercado secundario no implica garantía de liquidez ni salida para los inversionistas.	Moderado (\$AZULE1)

A.3 Riesgo Operativo

Clasificación General: Moderado

El riesgo operativo para el Proyecto Azure Luxury Living está relacionado con posibles desviaciones en la ejecución del Proyecto y en la administración de los recursos asociados, incluyendo la gestión de los fondos provenientes de la Emisión y la coordinación de actividades técnicas, regulatorias, constructivas y comerciales necesarias para materializar la venta de las unidades. Estos eventos pueden traducirse en incrementos de costos, retrasos en plazos, ajustes de alcance y afectaciones a la viabilidad operativa del Proyecto, lo que, a su vez, puede impactar la generación de Rentas Netas Obtenidas y la posibilidad de distribuciones a los tenedores de \$AZULEI.

Impacto para los tenedores de \$AZULEI (Token de Ingresos):

- Un retraso en la obtención de permisos, el inicio de obra o el avance constructivo puede diferir el calendario de comercialización y, por ende, postergar o reducir la generación de ingresos.
- Incrementos de costos o gastos no previstos pueden disminuir el margen neto del Proyecto y reducir la base de flujos eventualmente distribuibles.
- Fallas en controles internos, administración de proveedores o ejecución financiera pueden afectar la trazabilidad y el uso eficiente de los recursos destinados al Proyecto.

Principales factores de riesgo operativo

1. Retrasos en permisos e inicio de obra:
 - o La falta de obtención oportuna de permisos y licencias, o la demora en el inicio material de obras, puede afectar la ejecución del Proyecto y activar medidas contractuales de protección previstas para los tenedores.
2. Desviaciones de costos y plazos:
 - o Aumentos en costos de construcción, urbanización, infraestructura, administración o comercialización, así como retrasos en el cronograma, pueden reducir la rentabilidad y los flujos netos remanentes.
3. Riesgos logísticos y de suministro:
 - o Dificultades en adquisición de materiales, disponibilidad de mano de obra o coordinación de actividades críticas pueden comprometer hitos de ejecución y, por tanto, el calendario de ventas.
4. Riesgo de proveedores y contratistas:

o Incumplimientos contractuales, deficiencias de calidad o fallos en entregables pueden generar reprocesos, sobrecostos y retrasos que afecten la continuidad operativa.

5. Riesgo de gestión y personal clave:

o Dependencia excesiva de roles críticos o limitaciones en capacidad técnica/administrativa pueden afectar la toma de decisiones, la supervisión del Proyecto y la ejecución ordenada de la estrategia.

Estrategias de mitigación

El Emisor contempla medidas orientadas a reducir el impacto de estos riesgos mediante:

1. Control de fondos y trazabilidad:

o Custodia de fondos en cuenta segregada durante el período inicial y supervisión de su liberación conforme a las condiciones establecidas; seguimiento del uso de recursos para fines exclusivos del Proyecto y aplicación de medidas de protección en caso de uso no autorizado.

2. Gestión activa del cronograma y supervisión de hitos:

o Seguimiento continuo del avance del Proyecto con hitos verificables y reportes de gestión, priorizando actividades críticas para habilitar ejecución y comercialización.

3. Gestión contractual y selección de proveedores:

o Contratación de proveedores con experiencia, definición de obligaciones claras y mecanismos de control de calidad y cumplimiento para reducir riesgos de incumplimiento y retrasos.

4. Transparencia y verificación:

o Reportes semestrales de uso de fondos y estados financieros del Proyecto, así como auditoría financiera anual independiente, para fortalecer la supervisión y disciplina operativa.

5. Financiamiento complementario y continuidad:

o Gestión de financiamiento institucional complementario en condiciones de mercado, con el objetivo de reforzar continuidad financiera del Proyecto, sin alterar la naturaleza del token ni generar garantía de resultado para los tenedores.

A continuación, se presenta tabla con los riesgos específicos relacionados al **riesgo operativo**:

Riesgos específicos	Descripción	Medida de mitigación	Calificación
Riesgo de retrasos en el proceso de legalización	Posibles demoras en escrituración, registro de inmuebles y trámites administrativos necesarios para formalizar la titularidad de unidades, lo que puede afectar el cronograma de comercialización y el calendario de ingresos del Proyecto.	Gestión legal y administrativa especializada; cronograma detallado con puntos de control; seguimiento de hitos y comunicación con autoridades competentes.	Moderado (\$AZULE1)
Riesgo de fallos en la administración de los fondos	Una gestión ineficiente de los recursos del Proyecto puede generar problemas de liquidez, retrasos en ejecución y desviaciones respecto del presupuesto y cronograma, impactando la generación de Rentas Netas Obtenidas.	Controles internos y trazabilidad del uso de fondos; administración mediante cuenta segregada y supervisión del Administrador; reportes semestrales de uso de fondos y estados financieros; auditoría financiera anual independiente.	Moderado (\$AZULE1)
Riesgo de incumplimiento por parte de proveedores	Incumplimientos en entrega de materiales/servicios o fallas de calidad pueden provocar retrasos, reprocesos e incrementos de costos que afecten ejecución y márgenes del Proyecto.	Contratos con obligaciones y penalidades; selección y evaluación previa de proveedores; diversificación de proveedores; seguimiento por hitos y control de calidad.	Moderado (\$AZULE1)
Riesgo de falta de capacidad operativa	Limitaciones en coordinación, supervisión o control técnico-administrativo pueden generar deficiencias en calidad, retrasos o sobrecostos durante la ejecución del Proyecto.	Equipo de gestión con roles definidos; herramientas de seguimiento de avance; supervisión estricta de cronogramas; capacitación y coordinación con contratistas clave.	Moderado (\$AZULE1)
Riesgo de desastres naturales y clima extremo	Exposición a tormentas, inundaciones u otros eventos climáticos extremos que puedan causar daños, interrupciones o retrasos en el cronograma de obra y comercialización.	Diseño y planificación con criterios de resiliencia; planes de contingencia; protocolos de respuesta y continuidad operativa para mitigar interrupciones y proteger el avance del Proyecto.	Moderado (\$AZULE1)

A.4 Riesgo Regulatorio

Clasificación General: Moderado

El riesgo regulatorio para el Proyecto Azure Luxury Living comprende la posibilidad de cambios en leyes, reglamentos, criterios administrativos o prácticas de supervisión que afecten, directa o indirectamente, (i) la ejecución del Proyecto (permisos, licencias, requisitos ambientales, municipales y registrales), y/o (ii) la operación de la Oferta Pública de Activos Digitales (requisitos de divulgación, cumplimiento, comercialización, custodia y negociación). Dado que el token \$AZULE1 se estructura como un activo digital implementado mediante tecnología blockchain, cualquier ajuste normativo aplicable a activos digitales, prevención de riesgos, o al sector inmobiliario, podría incrementar costos, modificar procesos, o generar retrasos que impacten el cronograma y la generación de flujos del Proyecto.

Impacto para los tenedores de \$AZULE1 (Token de Ingresos):

- Cambios regulatorios que incrementen cargas fiscales, tasas, requisitos ambientales, municipales o registrales pueden aumentar costos del Proyecto y reducir el margen neto disponible.
- Nuevas exigencias o criterios de autorización y cumplimiento pueden generar demoras en hitos clave (permisos, inicio de obra, comercialización, escrituración/registro), postergando la generación de ingresos y, por ende, la existencia de Rentas Netas Obtenidas disponibles para distribuciones.
- Ajustes en normativa aplicable a activos digitales o a plataformas de negociación pueden impactar procesos operativos de colocación, custodia y habilitación del mercado secundario, afectando la liquidez potencial del token.

Principales factores de riesgo regulatorio

1. Incremento de costos operativos y fiscales:

Modificaciones en normativa tributaria, tasas, contribuciones, requisitos ambientales o municipales pueden elevar costos no previstos y reducir la base de flujos netos remanentes.

2. Retrasos por autorizaciones y cumplimiento:

Cambios en criterios administrativos o requisitos para permisos, licencias, registros o supervisión de la oferta pública pueden diferir ejecución y comercialización.

3. Restricciones o cambios en reglas de comercialización de activos digitales: Ajustes en requisitos de cumplimiento, elegibilidad, o condiciones de negociación en plataformas autorizadas pueden limitar, retrasar o encarecer la operatividad de la emisión o del mercado secundario.
4. Cambios en reglas aplicables a inversionistas y transacciones transfronterizas: Eventuales restricciones fiscales o regulatorias a inversión extranjera, o a flujos transfronterizos, podrían reducir la base potencial de inversionistas o afectar condiciones de participación.

Estrategias de mitigación

El Emisor y los sujetos intervinientes contemplan medidas orientadas a reducir el impacto de este riesgo, tales como:

1. Monitoreo y actualización regulatoria: seguimiento continuo de cambios normativos relevantes y evaluación de impactos operativos y financieros.
2. Cumplimiento y documentación: implementación de procesos de cumplimiento a través del PSAD (KYC y controles AML/CFT), junto con políticas operativas para resguardo y trazabilidad.
3. Adaptabilidad operativa: ajustes en procesos internos y cronogramas de ejecución y comercialización conforme a requerimientos regulatorios aplicables.
4. Gestión de permisos y requisitos del Proyecto: coordinación técnica y legal para obtención de autorizaciones, licencias y cumplimiento ambiental/municipal, con seguimiento de hitos críticos.

A continuación, se presenta tabla con los riesgos específicos relacionados al **riesgo regulatorio**:

Riesgos específicos del riesgo regulatorio	Descripción	Medida de mitigación	Calificación
Riesgo de cambios en la legislación de activos digitales	El token \$AZULEI se emite y opera bajo la LEAD y la supervisión de la CNAD. Cambios regulatorios pueden modificar requisitos de emisión, comercialización, custodia, distribución, divulgación y cumplimiento.	Monitoreo legal continuo de normativas aplicables; actualización de políticas y procedimientos operativos; adaptación de procesos de emisión, comercialización, custodia y cumplimiento a los cambios regulatorios.	Moderado (\$AZULEI)
Riesgo de cambios en políticas de zonificación, permisos y autorizaciones	Modificaciones en normativa local, criterios administrativos o requisitos para permisos pueden afectar la factibilidad de ejecución, el cronograma de obra y la comercialización, generando retrasos o restricciones.	Monitoreo de normativas urbanísticas y ambientales; gestión técnica y legal especializada para permisos; coordinación activa con autoridades competentes; planificación por hitos y seguimiento de avances.	Moderado (\$AZULEI)
Riesgo tributario aplicable a la emisión y a los inversionistas	Cambios en disposiciones fiscales aplicables a emisores, ofertas públicas y PSADs, o al tratamiento tributario de inversionistas, podrían incrementar cargas de cumplimiento o afectar retornos netos.	Seguimiento de disposiciones fiscales aplicables y ajustes de cumplimiento; divulgación expresa de que cada inversionista es responsable de sus obligaciones tributarias; soporte de documentación y reportes para facilitar cumplimiento cuando corresponda.	Moderado (\$AZULEI)
Riesgo de cambios en procesos de titulación, escrituración y registro	Cambios o demoras en trámites registrales y administrativos vinculados a la venta, escrituración y registro de unidades pueden afectar el cronograma de comercialización y el momento de generación de ingresos.	Gestión legal y administrativa especializada; cronograma con puntos de control; coordinación activa con entidades registrales y notariales; seguimiento de documentación crítica.	Moderado (\$AZULEI)
Riesgo de incumplimiento de normativas de comercialización	La promoción y comercialización del Proyecto debe cumplir normativa aplicable (publicidad, consumo, protección de datos y otros requisitos). Incumplimientos podrían generar sanciones o restricciones comerciales.	Asesoría legal permanente; revisión de materiales y campañas; controles internos de cumplimiento en actividades de venta; corrección oportuna de desviaciones identificadas.	Moderado (\$AZULEI)
Riesgo de regulación del mercado secundario	La transferencia y negociación de \$AZULEI en mercado secundario estará sujeta a normativa aplicable, criterios regulatorios y políticas operativas del PSAD; cambios podrían limitar transferencias y afectar liquidez.	Negociación únicamente en mercado secundario autorizado y habilitable a partir del mes trece (13), sujeto a requisitos de elegibilidad y cumplimiento; divulgación de que la liquidez depende de condiciones de mercado y de reglas operativas aplicables.	Moderado (\$AZULEI)

B. Descripción de riesgos y medidas de mitigación asociados a la tecnología utilizada

La emisión del token \$AZULEI se implementará mediante una infraestructura tecnológica que integra contratos inteligentes en blockchain, controles de elegibilidad, procesos de verificación de inversionistas y mecanismos de custodia operativa, con el objetivo de soportar la emisión, registro, comercialización, transferencia y administración de los tokens bajo un esquema trazable y controlado.

La emisión operará sobre la blockchain de Polygon y será administrada tecnológicamente a través de la plataforma del PSAD FINTECH AMERICAS, S.A. de C.V. (MONETAE), en su calidad de Administrador de la Emisión, plataforma de negociación y custodia. Dicha infraestructura permitirá la ejecución de controles operativos, incluyendo procesos de KYC, controles AML/CFT, mecanismos de allowlist y restricciones de transferencia aplicables a participantes autorizados.

No obstante, la utilización de tecnología blockchain, contratos inteligentes, sistemas de custodia digital y plataformas operadas por terceros conlleva riesgos inherentes a sistemas digitales. Estos riesgos podrían afectar la disponibilidad del servicio, la correcta ejecución de transacciones, la custodia operativa, la transferencia de tokens, la experiencia del usuario y, en general, la continuidad operativa de la emisión y de cualquier mercado secundario que pudiera habilitarse.

Riesgos generales asociados a la infraestructura tecnológica

- Riesgo de fallas o vulnerabilidades en contratos inteligentes: errores de programación, configuraciones incorrectas, vulnerabilidades no detectadas o fallas en el despliegue podrían afectar el funcionamiento del token, su transferibilidad o la ejecución de las reglas de control previstas.
- Riesgo de congestión, interrupción o degradación de la red blockchain: eventos propios de la red Polygon podrían impactar los tiempos de confirmación, costos de transacción, disponibilidad operativa o experiencia de los usuarios.
- Riesgo de dependencia tecnológica del PSAD: fallas en sistemas, interrupciones de servicio, incidentes de ciberseguridad, errores operativos o degradación de la plataforma del PSAD podrían afectar la colocación, custodia operativa, transferencia de tokens, registro de operaciones y eventual habilitación del mercado secundario.

- Riesgo de acceso, custodia y credenciales: aunque la custodia se realice bajo infraestructura institucional, existe riesgo de accesos no autorizados, compromisos de credenciales, errores en la administración de permisos o fallas en controles internos que puedan afectar la integridad operativa.
- Riesgo de interoperabilidad y mercado secundario: limitaciones técnicas, regulatorias u operativas podrían afectar la integración con módulos de negociación secundaria o con otros PSAD autorizados, limitando la posibilidad de transferir o negociar los tokens en mercado secundario. En todo caso, la habilitación de dicho mercado no implica garantía de liquidez, precio, volumen de negociación ni salida para los inversionistas.
- Riesgo regulatorio-tecnológico: cambios en criterios regulatorios, exigencias técnicas o estándares aplicables a operaciones con activos digitales podrían requerir ajustes en la infraestructura, procesos, contratos inteligentes o controles de cumplimiento, generando posibles costos, demoras o restricciones operativas.

Medidas generales de mitigación

Para administrar estos riesgos, la estructura tecnológica contempla, entre otros, los siguientes mecanismos:

- Controles de elegibilidad y restricción de transferencias mediante allowlist, procesos KYC y controles AML/CFT operados por el PSAD, limitando la participación y transferencia de tokens a usuarios previamente autorizados.
- Custodia y resguardo institucional mediante infraestructura especializada, incluyendo administración de claves con tecnología MPC, autenticación multifactor, segregación de roles, controles de acceso y monitoreo operativo.
- Monitoreo de infraestructura y continuidad operativa, incluyendo medidas de respaldo, disponibilidad y recuperación ante incidentes aplicables a sistemas críticos de operación.
- Revisión técnica y control de calidad sobre componentes tecnológicos relevantes, incluyendo controles de despliegue y validación de contratos inteligentes para reducir riesgos de vulnerabilidades, errores de configuración o funcionamiento no previsto.

- Procedimientos operativos para incidentes tecnológicos, incluyendo mecanismos de contención, análisis, notificación, corrección y restablecimiento conforme a los protocolos del PSAD y a las obligaciones de divulgación aplicables.

Riesgos de tecnología	Descripción	Medida de mitigación	Calificación
Riesgo de ciberataques	La infraestructura tecnológica del PSAD y los sistemas asociados a la emisión pueden ser objeto de ataques, accesos no autorizados, phishing, denegación de servicio u otros incidentes que afecten la disponibilidad del servicio, la integridad operativa o el acceso de los usuarios.	Monitoreo continuo por parte del PSAD; controles de acceso; autenticación multifactor; segregación de roles y permisos; detección de actividad inusual; y procedimientos de respuesta, contención y recuperación ante incidentes.	Moderado (\$AZULE1)
Riesgo de vulnerabilidades en contratos inteligentes	Errores de diseño, configuración, código o despliegue en los contratos inteligentes podrían afectar la transferibilidad del token, las reglas de control de acceso o la correcta operación de la emisión.	Revisión técnica de los contratos inteligentes; pruebas previas a su puesta en producción; controles de despliegue; validación de reglas operativas; y gestión de cambios conforme a los procedimientos tecnológicos del PSAD.	Bajo (\$AZULE1)
Riesgo de congestión o interrupción de la red Polygon	Eventos de congestión, interrupciones temporales o degradación de la red Polygon podrían afectar los tiempos de confirmación, costos de transacción o disponibilidad para ejecutar operaciones vinculadas al token.	Monitoreo de la red; procedimientos de contingencia operativa; reintentos controlados; comunicación a usuarios cuando corresponda; y priorización de operaciones críticas conforme a los criterios operativos del PSAD.	Moderado (\$AZULE1)
Riesgo de dependencia tecnológica del PSAD	La emisión depende de la infraestructura tecnológica del PSAD para la colocación, custodia operativa, controles de elegibilidad, transferencias y eventual negociación secundaria. Fallas o interrupciones en dicha plataforma podrían afectar la operación del token.	Pruebas de compatibilidad y funcionalidad; soporte operativo; monitoreo de sistemas; procedimientos de continuidad; respaldo de información; y respuesta a incidentes conforme a los protocolos internos del PSAD.	Moderado (\$AZULE1)
Riesgo de interoperabilidad y mercado secundario	La integración del token con módulos de transferencia, custodia, control de elegibilidad y eventual mercado secundario podría presentar limitaciones técnicas, operativas o regulatorias. Además, la habilitación del mercado secundario no garantiza liquidez, precio ni volumen de negociación.	Validación de flujos tecnológicos; controles de elegibilidad mediante allowlist, KYC y AML/CFT; pruebas operativas antes de habilitar funcionalidades; y divulgación expresa de que el mercado secundario no implica garantía de liquidez.	Moderado (\$AZULE1)
Riesgo de custodia y administración de claves/credenciales	Compromisos de credenciales, accesos no autorizados, errores en permisos o fallas en controles de custodia podrían afectar la integridad operativa de las cuentas y activos bajo custodia institucional.	Custodia institucional con tecnología MPC; autenticación multifactor; controles de acceso por roles; registros de auditoría; monitoreo de operaciones; y protocolos de recuperación y continuidad operativa conforme a políticas del PSAD.	Bajo (\$AZULE1)
Riesgo regulatorio-tecnológico	Cambios en criterios regulatorios, exigencias técnicas o estándares aplicables a activos digitales podrían requerir ajustes en la infraestructura, contratos inteligentes, controles de cumplimiento o procesos operativos.	Monitoreo regulatorio; capacidad de ajuste tecnológico y operativo; coordinación con el PSAD y demás participantes relevantes; y divulgación oportuna de cambios que puedan afectar la operación de la emisión.	Moderado (\$AZULE1)

C. De las características de los Smart-Contracts

Los Smart Contracts del token \$AZULEI serán implementados en la red Polygon, una blockchain utilizada para el despliegue y operación de activos digitales mediante contratos inteligentes. Esta infraestructura permite registrar, transferir y administrar tokens bajo reglas programables, trazables y verificables, incluyendo controles de elegibilidad, restricciones de transferencia y validación de participantes autorizados.

La operación tecnológica del token se realizará a través de la plataforma del PSAD FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. (MONETAE), en su calidad de Administrador de la Emisión, plataforma de negociación y custodia. En ese sentido, los Smart Contracts no operarán de forma aislada, sino integrados con los procesos de KYC, controles AML/CFT, allowlist, custodia operativa y demás mecanismos tecnológicos y regulatorios aplicables a la emisión.

Beneficios clave de la implementación tecnológica

- Trazabilidad de operaciones: La utilización de blockchain permite registrar transacciones de forma verificable, facilitando el seguimiento operativo de la emisión y transferencia de los tokens.
- Reglas programables: Los contratos inteligentes permiten incorporar reglas de operación vinculadas a la emisión, transferencia y control de elegibilidad de los participantes.
- Control de acceso: La estructura tecnológica permite restringir la participación y transferencia de tokens a usuarios previamente verificados y autorizados mediante mecanismos de allowlist, KYC y controles AML/CFT.
- Eficiencia operativa: La infraestructura blockchain y la plataforma del PSAD permiten automatizar ciertos procesos operativos relacionados con la administración y transferencia de los tokens, sin eliminar la intervención del Administrador de la Emisión en las funciones que le corresponden.
- Integración con plataforma autorizada: Los Smart Contracts se integrarán con la plataforma del PSAD para soportar la colocación, custodia operativa, registro de transacciones y, en su caso, la negociación secundaria, sujeto a condiciones regulatorias, operativas y de elegibilidad.

No obstante, como toda infraestructura basada en tecnología blockchain, la implementación de Smart Contracts y la emisión de tokens \$AZULEI en Polygon conlleva riesgos tecnológicos inherentes que deben ser gestionados mediante controles adecuados. Estos riesgos pueden afectar la disponibilidad del servicio, la correcta ejecución de transacciones, la transferibilidad del token, la custodia operativa o la continuidad de la emisión.

Riesgos generales

1. Riesgo de ciberseguridad: Posibles ataques informáticos, accesos no autorizados, phishing, denegación de servicio u otros incidentes dirigidos a la infraestructura tecnológica del PSAD o a sistemas vinculados con la emisión.
2. Riesgo de interoperabilidad: Fallas o limitaciones en la integración del token \$AZULEI con la plataforma del PSAD podrían afectar la colocación, transferencia, custodia operativa o eventual negociación secundaria del token.
3. Riesgo de vulnerabilidades en Smart Contracts: Errores de código, configuración, despliegue o validación podrían afectar las reglas de transferibilidad, control de acceso o funcionamiento operativo del token.
4. Riesgo de congestión o interrupción de la red Polygon: Eventos de congestión, degradación o interrupción temporal de la red podrían afectar tiempos de confirmación, costos de transacción o disponibilidad operativa.
5. Riesgo de custodia y administración de claves/credenciales: Compromisos de credenciales, errores en permisos, accesos no autorizados o fallas en controles de custodia podrían afectar la integridad operativa de cuentas y activos digitales bajo custodia institucional.
6. Riesgo regulatorio-tecnológico: Cambios en criterios regulatorios, exigencias técnicas o estándares aplicables a activos digitales podrían requerir ajustes en la infraestructura, contratos inteligentes, procesos operativos o controles de cumplimiento.

Mitigaciones generales

- Implementación de controles de acceso, autenticación multifactor, segregación de roles, monitoreo operativo y detección de actividad inusual conforme a los procedimientos del PSAD.
- Validación de compatibilidad e interoperabilidad entre los Smart Contracts, la plataforma del PSAD, los módulos de custodia, transferencia, control de elegibilidad y eventual negociación secundaria.
- Revisión técnica, pruebas previas al despliegue y controles de calidad sobre los Smart Contracts, con el objetivo de reducir riesgos de errores de configuración, vulnerabilidades o funcionamiento no previsto.
- Monitoreo de la red Polygon y aplicación de procedimientos de contingencia operativa, incluyendo reintentos controlados, comunicación a usuarios cuando corresponda y priorización de operaciones críticas conforme a los criterios del PSAD.
- Custodia institucional mediante infraestructura especializada, incluyendo administración de claves con tecnología MPC, controles de acceso por roles, registros de auditoría y protocolos de recuperación y continuidad operativa.
- Monitoreo del entorno regulatorio y coordinación entre el Emisor, el PSAD y los demás participantes de la emisión para implementar los ajustes técnicos u operativos que resulten necesarios conforme a la normativa aplicable.

Riesgos específicos de los Smart Contracts	Descripción	Medida de mitigación	Calificación
Riesgo de errores en el código del Smart Contract	Errores de programación, configuración o despliegue en los contratos inteligentes podrían afectar la transferibilidad del token, las reglas de elegibilidad, el registro de operaciones o el funcionamiento operativo de la emisión.	Revisión técnica de los contratos inteligentes; pruebas previas al despliegue; validación de reglas operativas; controles de calidad; y gestión de cambios conforme a los procedimientos tecnológicos del PSAD.	Bajo (\$AZULE1)
Riesgo de vulnerabilidades o explotación del Smart Contract	Vulnerabilidades no detectadas podrían ser aprovechadas por actores malintencionados para alterar el funcionamiento del contrato, generar transacciones no previstas o afectar la integridad operativa del token.	Monitoreo de actividad inusual; controles de acceso; restricciones de transferencia mediante allowlist; procesos KYC y AML/CFT; y procedimientos de respuesta, contención y corrección ante incidentes tecnológicos.	Moderado (\$AZULE1)
Riesgo de actualizaciones o cambios mal implementados	Cualquier modificación técnica, ajuste operativo o actualización en los componentes vinculados al token podría introducir fallas, generar incompatibilidades o afectar la continuidad operativa si no se gestiona adecuadamente.	Gestión controlada de cambios; pruebas en entornos controlados antes de producción; validación técnica por el PSAD; documentación de ajustes relevantes; y coordinación entre el Emisor, el Administrador de la Emisión y los proveedores tecnológicos aplicables.	Moderado (\$AZULE1)
Riesgo de fallas en reglas de elegibilidad y transferibilidad	Errores en la configuración de la allowlist, restricciones de transferencia o validación de participantes podrían permitir operaciones no autorizadas o impedir transferencias legítimas entre usuarios habilitados.	Controles de elegibilidad operados por el PSAD; procesos de verificación KYC y AML/CFT; revisión de direcciones autorizadas; validación previa de participantes; y monitoreo de operaciones para detectar inconsistencias.	Bajo (\$AZULE1)
Riesgo de custodia y administración de credenciales	Compromisos de credenciales, accesos no autorizados, errores en permisos o fallas en los controles de custodia podrían afectar la administración operativa de los tokens o el acceso de los usuarios a la plataforma.	Custodia institucional mediante infraestructura especializada; administración de claves con tecnología MPC; autenticación multifactor; controles de acceso por roles; registros de auditoría; monitoreo operativo; y protocolos de recuperación y continuidad conforme a políticas del PSAD.	Bajo (\$AZULE1)
Riesgo de dependencia de la plataforma del PSAD	La operación de los Smart Contracts y del token depende de su integración con la plataforma del PSAD para efectos de colocación, custodia operativa, control de elegibilidad, transferencia y eventual negociación secundaria. Fallas en dicha integración podrían afectar la operación del token.	Pruebas de compatibilidad e interoperabilidad; validación de flujos operativos; soporte tecnológico del PSAD; monitoreo de sistemas; procedimientos de contingencia; y comunicación a usuarios en caso de incidentes relevantes.	Moderado (\$AZULE1)
Riesgo regulatorio-tecnológico	Cambios en criterios regulatorios, estándares técnicos o requerimientos aplicables a activos digitales podrían exigir ajustes en los contratos inteligentes, procesos de cumplimiento o mecanismos de operación del token.	Monitoreo regulatorio continuo; coordinación entre el Emisor, el PSAD y demás participantes de la emisión; capacidad de ajuste tecnológico y operativo; y divulgación oportuna de cambios relevantes conforme a la normativa aplicable.	Moderado (\$AZULE1)

D. Conclusiones sobre los riesgos y sus medidas de mitigación

El análisis integral de riesgos de la emisión del activo digital \$AZULEI evidencia que la principal fuente de exposición para los inversionistas se concentra en la dependencia de los flujos derivados del desarrollo, ejecución, comercialización y venta del Proyecto Azure Luxury Living. La participación económica del token se limita a las Rentas Netas Obtenidas y, por tanto, a la existencia de excedentes líquidos remanentes que, en su caso, se generen una vez atendidos los costos, gastos, obligaciones operativas, financieras, regulatorias y demás conceptos aplicables conforme a la prelación definida. En consecuencia, el instrumento no incorpora una obligación incondicional de pago, no garantiza rendimientos ni distribuciones periódicas, y la existencia, monto y oportunidad de cualquier distribución dependerá del desempeño real del Proyecto.

En ese contexto, el riesgo de mercado y el riesgo de ejecución comercial constituyen variables determinantes para el desempeño de la emisión, dado que la velocidad de absorción, los precios efectivos de venta y las condiciones de comercialización inciden directamente en la generación de ingresos y en la posibilidad de materializar flujos netos distribuibles. Este factor es especialmente relevante considerando que el Proyecto se encuentra en etapa de predesarrollo y precomercialización, sin contratos vinculantes de compraventa de unidades a la fecha, por lo que los resultados dependerán de condiciones futuras de mercado, de la obtención de permisos, licencias y autorizaciones requeridas, y de la ejecución efectiva de la estrategia comercial.

Adicionalmente, el perfil de riesgo incorpora variables operativas asociadas a la ejecución del Proyecto, incluyendo potenciales desviaciones de plazos, costos, permisos, construcción, administración y comercialización que puedan afectar el cronograma y el margen neto del desarrollo. Asimismo, se reconoce la exposición asociada a la eventual contratación de financiamiento bancario o institucional complementario en condiciones de mercado, el cual podrá tener prelación frente a las distribuciones a los tenedores de \$AZULEI, sin modificar la naturaleza del token ni implicar garantía de resultado para los inversionistas.

Desde la perspectiva jurídico-contratual, el token \$AZULEI no cuenta con respaldo mediante garantías reales, personales ni fiduciarias. Por tanto, la expectativa económica del inversionista se sustenta exclusivamente en la estructura contractual de la emisión, las reglas de determinación y prelación de Rentas Netas Obtenidas, y los mecanismos operativos previstos para la administración de fondos y ejecución de distribuciones. Los tenedores no adquieren derechos

reales sobre el inmueble, sus mejoras, unidades habitacionales o activos del Proyecto, ni participación accionaria en el Emisor.

El análisis también reconoce como condiciones relevantes la formalización e inscripción de la compraventa del inmueble donde se ejecutará el Proyecto, así como la obtención de los permisos, licencias y autorizaciones requeridas para su desarrollo. En tal sentido, la estructura incorpora medidas de mitigación relevantes, incluyendo la inversión obligatoria inicial de accionistas mediante el Tramo I, la habilitación condicionada del Tramo II y de la Reserva para Colocación Futura, y el resguardo de fondos de inversionistas terceros hasta verificarse la Colocación Mínima aplicable al Tramo II.

En materia tecnológica, si bien existen riesgos asociados al uso de contratos inteligentes, custodia digital, infraestructura blockchain y operación de plataformas tecnológicas, la emisión contempla contratos inteligentes desplegados en la blockchain de Polygon y una operación administrada por el PSAD FINTECH AMERICAS, S.A. de C.V. (MONETAE), incorporando controles de elegibilidad, procesos KYC, controles AML/CFT, allowlist, custodia institucional, monitoreo operativo y medidas de seguridad orientadas a la trazabilidad y continuidad operativa. La negociación en mercado secundario podrá habilitarse a partir del mes trece (13) de la Emisión, sujeta a condiciones regulatorias, operativas y de elegibilidad, sin que ello implique garantía de liquidez, precio, volumen de negociación o salida para los inversionistas.

En conjunto, el perfil de riesgo de \$AZULEI refleja una exposición relevante a variables de mercado, ejecución, costos, financiamiento, permisos, comercialización y generación de flujos, propia de un instrumento de ingresos condicionado al desempeño del Proyecto. No obstante, la estructura incorpora mecanismos de mitigación orientados a la disciplina y control operativo, incluyendo resguardo de fondos, reembolso cuando corresponda, estructura por tramos, condiciones previas para la colocación a terceros, reportes periódicos, auditoría financiera independiente, divulgación de información relevante y soporte tecnológico a través de un PSAD autorizado, lo cual contribuye a la gestión de los principales riesgos identificados.

E. Simulación y modelos para analizar el riesgo de mercado

Objetivo

El propósito de esta sección es evaluar la sensibilidad del desempeño esperado para los inversionistas del token \$AZULEI frente a variaciones en supuestos de mercado que inciden en los flujos del Proyecto Azure Luxury Living, particularmente: (i) los precios efectivos de comercialización de las unidades y (ii) los costos vinculados a la ejecución y comercialización del Proyecto. El objetivo es apreciar la resiliencia de la estructura económica del Proyecto bajo distintos entornos de mercado y su impacto potencial sobre la existencia, monto y oportunidad de Rentas Netas Obtenidas que, en su caso, podrían ser distribuibles a los tenedores de \$AZULEI, considerando la prelación aplicable y la eventual contratación de financiamiento institucional complementario.

Unidad económica y base de cálculo

El análisis de sensibilidad y simulación se centra en la unidad económica del Proyecto Azure Luxury Living, tomando como base los flujos proyectados derivados del desarrollo y la comercialización de sus unidades, conforme al modelo financiero incorporado. La simulación aísla el efecto de variaciones en precios de venta y en costos del Proyecto sobre la generación de flujos, y analiza cómo dichas variaciones pueden alterar la liquidez disponible para la ejecución del Proyecto y, correlativamente, la existencia, monto y oportunidad de flujos netos remanentes que, en su caso, podrían ser distribuibles a los tenedores de \$AZULEI, una vez atendidas las obligaciones y costos con prelación.

Componentes de la simulación

- a) Ingresos base: corresponden a los flujos proyectados por la comercialización de las unidades del Proyecto, conforme a precios, cronograma y ritmo de colocación contemplados en el modelo financiero.
- b) Costos del Proyecto y de comercialización: comprenden los costos y gastos proyectados asociados a la ejecución del Proyecto y a la comercialización de las unidades, incluyendo aquellos que inciden directamente en la generación de flujos, conforme a la estructura de costos del modelo financiero.
- c) Flujo disponible y distribución económica del token: el flujo disponible se determina como la diferencia entre los ingresos efectivamente generados y los costos/gastos atribuibles al Proyecto, incluyendo costos financieros y demás obligaciones

aplicables. Para efectos del análisis, el foco se sitúa en el excedente neto remanente que, en su caso, resulte disponible para distribución a los tenedores de \$AZULEI, considerando que dichas distribuciones son condicionales, no garantizadas y proceden únicamente si existen Rentas Netas Obtenidas luego de atender la prelación correspondiente.

Supuestos clave

- **Escenario base:** ventas y precios conforme a las proyecciones del modelo financiero, costos según presupuesto aprobado.
- **Escenario pesimista:** reducción del precio promedio de los apartamentos en 10 % y aumento de costos de ventas en 5 %.
- **Escenario optimista:** aumento del precio promedio de los apartamentos en 5 % y disminución de costos de ventas en 10 %.

Escenarios determinísticos

Escenario	Supuesto sobre precios de venta	Supuesto sobre costos de venta	Impacto esperado en el Proyecto	Impacto esperado en \$AZULEI
Pesimista	-10%	5%	Reducción significativa de los ingresos netos del Proyecto, menor margen económico y mayor presión sobre la liquidez disponible, especialmente si los costos, gastos y obligaciones con prelación absorben una porción relevante de los flujos generados.	Caída significativa en las Rentas Netas Obtenidas disponibles para distribución, con riesgo de reducción, diferimiento o ausencia de distribuciones a los tenedores si los ingresos netos no son suficientes después de cubrir las obligaciones prioritarias del Proyecto.
Base	Conforme al modelo financiero	Presupuesto original	Desarrollo del Proyecto conforme a los supuestos financieros, comerciales y presupuestarios establecidos en el modelo, sujeto al cumplimiento de los hitos de permisos, ejecución, comercialización y financiamiento complementario.	Rendimientos proyectados sujetos al éxito de la comercialización, al control de costos, a la disponibilidad efectiva de Rentas Netas Obtenidas y al cumplimiento de la prelación de pagos aplicable.
Optimista	5%	-10%	Mejora en el margen económico del Proyecto, mayor liquidez potencial y mayor capacidad de generación de excedentes netos remanentes después de cubrir costos, gastos y obligaciones con prelación.	Incremento potencial en las Rentas Netas Obtenidas disponibles para distribución, con mejora en los indicadores proyectados de retorno, incluyendo MOIC y TIR, siempre sujeto a la ejecución efectiva del Proyecto y sin constituir garantía de rendimiento.

Indicadores de rentabilidad y exposición

- **Tasa Interna de Retorno (TIR):** mide el rendimiento anual implícito para cada tipo de token, contrastando la rentabilidad frente a otras alternativas de inversión.
- **Múltiplo sobre el Capital Invertido (MOIC):** refleja los flujos acumulados que recibe un inversionista en proporción a su capital inicial, permitiendo dimensionar la magnitud del retorno esperado.

Resultados de la simulación

Escenario	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TIR	MOIC
Pesimista	-\$2,500,000	-	-	-	\$ 4,942,003	-	21.42%	1.98x
Base	-\$2,500,000	-	-	-	\$ 8,857,768	-	43.32%	3.54x
Optimista	-\$2,500,000	-	-	-	\$ 12,359,695	-	57.52%	4.94x

Insights del análisis

En el escenario base, los resultados reflejan que, bajo los supuestos del modelo financiero, el Proyecto tendría capacidad de generar Rentas Netas Obtenidas suficientes para producir retornos positivos a favor de los tenedores de \$AZULE1. En este escenario, el token de ingresos alcanza una TIR estimada de 43.32% y un MOIC de 3.54x, lo cual evidencia un potencial de retorno relevante, condicionado al desempeño comercial del Proyecto, a la ejecución conforme al cronograma previsto, al control de costos y a la generación efectiva de flujos netos remanentes. En todo caso, dicho retorno no es garantizado ni periódico, y dependerá de la existencia de Rentas Netas Obtenidas disponibles después de cubrir los costos, gastos, obligaciones financieras y demás conceptos con prelación aplicable.

En el escenario optimista, los indicadores mejoran de forma material. Bajo el supuesto de un incremento del 5% en los precios de venta y una reducción del 10% en los costos de venta, \$AZULE1 presenta una TIR estimada de 57.52% y un MOIC de 4.94x. Este comportamiento confirma la alta sensibilidad del token de ingresos a variaciones favorables en precios efectivos de venta,

márgenes del Proyecto y eficiencia en costos, reflejándose en un incremento del excedente neto remanente potencialmente distribuible a los tenedores.

En el escenario pesimista, el desempeño se reduce de manera significativa. Bajo el supuesto de una reducción del 10% en los precios de venta y un incremento del 5% en los costos de venta, \$AZULEI registra una TIR estimada de 21.42% y un MOIC de 1.98x. Estos resultados evidencian la exposición del instrumento a caídas en precios, menor absorción comercial y aumentos de costos que reduzcan los márgenes del Proyecto. Aunque el modelo aún proyecta retornos positivos bajo este escenario, se observa una compresión relevante de la rentabilidad esperada y una mayor exposición a diferimientos o reducciones en las distribuciones, considerando que cualquier pago a los tenedores depende de la existencia de flujos netos remanentes una vez cubiertas las obligaciones prioritarias del Proyecto.

En conjunto, los resultados de la simulación determinística muestran que \$AZULEI presenta sensibilidad directa a variaciones en precios de venta y costos del Proyecto, consistente con la naturaleza de un token de ingresos condicionado al desempeño del negocio. Por lo tanto, la evaluación del inversionista debe centrarse en la razonabilidad de los supuestos de comercialización, la disciplina de ejecución, el control presupuestario, la obtención oportuna del financiamiento complementario y la capacidad operativa del Emisor para materializar los flujos proyectados.

VI. Modelo financiero

Supuestos generales del proyecto

El modelo financiero se construye sobre un horizonte de hasta ochenta y cuatro (84) meses, equivalente a siete (7) años, alineado con el período estimado de ejecución, comercialización y liquidación de la emisión. La proyección incorpora el desarrollo y venta de tres (3) torres del Proyecto Azure Luxury Living, con un total de setenta y dos (72) unidades habitacionales, distribuidas en veinticuatro (24) unidades por torre, y un esquema de comercialización por unidades que determina el calendario de ingresos y la generación potencial de Rentas Netas Obtenidas.

Asimismo, el modelo incorpora la estructura económica del token \$AZULEI, incluyendo: (i) el Capital Base Requerido por USD 2,500,000.00, compuesto por un Tramo I de inversión obligatoria de accionistas por USD 1,000,000.00 y un Tramo II dirigido a inversionistas terceros independientes por hasta USD 1,500,000.00; (ii) la Reserva para Colocación Futura por USD 2,500,000.00, cuya habilitación y colocación estará sujeta a las condiciones previstas en la documentación de la emisión; (iii) el Sweat Equity por USD 375,000.00; y (iv) el Capital Aportado por Accionistas por USD 20,000.00. Los tokens asignados a accionistas participarán en igualdad de condiciones económicas, sin preferencias, garantías ni retornos mínimos.

El modelo también contempla fuentes complementarias de financiamiento y capital del Proyecto, incluyendo anticipos, primas de clientes y financiamiento bancario o institucional asociado al terreno y a la construcción, con el objetivo de reflejar integralmente las fuentes y usos necesarios para la ejecución del Proyecto.

1. Estructura de ingresos

Los ingresos del Proyecto provienen principalmente de la comercialización de las setenta y dos (72) unidades habitacionales del desarrollo, complementados por cobros asociados al esquema de preventa, incluyendo anticipos, reservas, primas y remanentes al cierre o escrituración, conforme al cronograma comercial previsto. En el agregado, el modelo proyecta ingresos totales por ventas y primas por aproximadamente USD 32,898,000.00, concentrados en los años de mayor ejecución y entrega, constituyendo la base económica para la generación de Rentas Netas Obtenidas y, en su caso, distribuciones a los tenedores de \$AZULEI.

2. Estructura de costos y gastos

El modelo incorpora costos directos e indirectos del Proyecto, de manera consistente con la ejecución por etapas. En términos consolidados, el presupuesto de inversión y costos del Proyecto asciende aproximadamente a USD 23.9 millones, integrado principalmente por adquisición del terreno, alcabalas, diseño y planificación, tramitología y permisos, administración del Proyecto, subcontratos, supervisión externa, control de calidad, IVA y construcción de las Torres I, II y III.

Adicionalmente, el modelo contempla gastos operativos y de estructura, incluyendo administración, cumplimiento, honorarios profesionales, auditoría, costos de tokenización, estructuración, certificación, tasa de registro, administración y seguimiento de la emisión, así como costos financieros asociados a los financiamientos incorporados. Esta estructura permite identificar los rubros que impactan el margen neto del Proyecto y, por ende, los flujos potencialmente distribuibles a los tenedores de \$AZULEI.

3. Flujo operativo y esquema de ventas

El flujo de caja proyectado responde al calendario de ventas por torre y al esquema de cobro por etapas. El modelo refleja cobros iniciales asociados a preventa, reservas y primas, así como cobros relevantes concentrados en los períodos de cierre, entrega y formalización de compraventas, mediante el remanente por unidad. Esta dinámica es consistente con la naturaleza del negocio inmobiliario, en el cual la mayor materialización de caja se concentra en hitos de comercialización, entrega y escrituración.

4. Presupuesto consolidado de inversión

El presupuesto consolidado integra la inversión en terreno, diseño, permisos, administración, construcción de las tres torres, costos de estructura del Proyecto, costos de tokenización y costos financieros. En conjunto, este presupuesto permite evaluar la suficiencia de recursos, la necesidad de financiamiento complementario y la coherencia entre el cronograma de ejecución, el calendario de ingresos por ventas y la generación de Rentas Netas Obtenidas.

5. Estructura de financiamiento

El modelo contempla una estructura de financiamiento que combina: (i) recursos provenientes del Capital Base Requerido del token \$AZULE1 por USD 2,500,000.00, compuesto por el Tramo I de inversión obligatoria de accionistas y el Tramo II dirigido a inversionistas terceros independientes; (ii) la posible habilitación posterior de la Reserva para Colocación Futura por hasta USD 2,500,000.00; (iii) anticipos y primas de clientes por aproximadamente USD 6,579,600.00; y (iv) financiamiento complementario asociado al Proyecto, incluyendo financiamiento de terreno y construcción, con desembolsos modelados conforme a las necesidades de ejecución.

Bajo esta estructura, los retornos del token \$AZULE1 se vinculan exclusivamente a la existencia de Rentas Netas Obtenidas, es decir, al excedente neto remanente del Proyecto una vez cubiertos los costos, gastos, obligaciones operativas, financieras, regulatorias y demás conceptos aplicables conforme a la prelación definida. En consecuencia, los rendimientos de \$AZULE1 son variables, contingentes y no garantizados.

Tratamiento financiero de los flujos en el modelo

- \$AZULE1 (token de ingresos): En el modelo financiero, el token \$AZULE1 se vincula a la participación económica proporcional sobre las Rentas Netas Obtenidas del Proyecto. En consecuencia, no se modela un rendimiento fijo, intereses, amortización de capital ni pagos periódicos garantizados, sino distribuciones condicionadas a la existencia de excedentes netos remanentes y a la

disponibilidad efectiva de liquidez, una vez atendidos los costos, gastos, obligaciones financieras, operativas, regulatorias y demás conceptos aplicables conforme a la prelación prevista.

El modelo refleja la colocación del token como fuente de fondos para el Proyecto, considerando el Capital Base Requerido de USD 2,500,000.00, compuesto por el Tramo I de inversión obligatoria de accionistas y el Tramo II dirigido a inversionistas terceros independientes. Asimismo, incorpora la participación económica de los accionistas mediante los tokens de Sweat Equity y Capital Aportado, así como el efecto potencial de la Reserva para Colocación Futura únicamente en caso de que esta sea efectivamente habilitada y colocada.

La distribución a los tenedores de \$AZULEI se modela con base en la generación de Rentas Netas Obtenidas y no como una obligación de deuda del Emisor. Por tanto, los flujos proyectados representan estimaciones financieras sujetas al desempeño real del Proyecto, a la comercialización de las unidades, al control de costos, al financiamiento complementario y al cumplimiento de las condiciones previstas en la documentación de la emisión.

Conclusión técnica del certificador

Con base en el análisis realizado sobre la estructura financiera de la oferta, los supuestos operativos y el modelo financiero asociado al Proyecto Azure Luxury Living, este Certificador concluye que la emisión del token \$AZULEI presenta consistencia interna con la estructura de derechos económicos, la prelación de costos y obligaciones, y los mecanismos operativos previstos para una oferta pública de activos digitales de tipo ingresos.

El modelo integra los ingresos esperados por la comercialización de las setenta y dos (72) unidades habitacionales, los costos directos e indirectos del desarrollo, los gastos de ejecución, administración y comercialización, los costos de tokenización, y los costos financieros asociados a las fuentes complementarias de financiamiento incorporadas. Lo anterior permite evaluar la trazabilidad de los flujos y la generación potencial de Rentas Netas Obtenidas como base económica para eventuales distribuciones a los tenedores de \$AZULEI.

Asimismo, el modelo considera la estructura por tramos de la emisión, distinguiendo entre la inversión obligatoria de accionistas correspondiente al Tramo I, la colocación dirigida a inversionistas terceros mediante el Tramo II, y la posible habilitación posterior de la Reserva para

Colocación Futura. La colocación dirigida a inversionistas terceros se encuentra sujeta al cumplimiento de condiciones previas relevantes, incluyendo la acreditación de la titularidad del inmueble y la obtención de los permisos, licencias y autorizaciones requeridas para la ejecución del Proyecto.

Por su naturaleza, \$AZULEI configura un perfil de riesgo y retorno propio de un instrumento de ingresos. El rendimiento potencial depende del desempeño del Proyecto, del ritmo y precios efectivos de comercialización, del control de costos, de la obtención y condiciones del financiamiento complementario, y de la disciplina de ejecución en plazos y presupuesto. En consecuencia, la materialización de rendimientos se encuentra sujeta a la capacidad del Proyecto de generar excedentes netos remanentes una vez cubiertas las obligaciones y costos aplicables conforme a la prelación definida, sin que exista obligación incondicional de pago, rendimiento mínimo garantizado ni distribución periódica asegurada.

El análisis de escenarios determinísticos permite apreciar la sensibilidad del Proyecto ante variaciones relevantes en precios de venta y costos, confirmando que los resultados reales pueden diferir de las proyecciones si se materializan riesgos de mercado, constructivos, comerciales, operativos, financieros, regulatorios o tecnológicos. En consecuencia, la posibilidad de reducción, diferimiento o ausencia de distribuciones no puede descartarse, dado que los derechos económicos del token dependen de la generación efectiva de Rentas Netas Obtenidas y de la disponibilidad de liquidez en los momentos proyectados.

La participación del PSAD y del Administrador de la Emisión, junto con la implementación tecnológica mediante contratos inteligentes, controles de elegibilidad, procesos KYC, controles AML/CFT, allowlist y mecanismos de custodia operativa, contribuyen a reforzar la trazabilidad y el control de procesos relevantes de administración, custodia, transferencia y ejecución de transacciones. No obstante, dichos mecanismos no eliminan la exposición inherente al desempeño del Proyecto ni los riesgos propios de la tecnología utilizada y del activo digital emitido.

En opinión de este Certificador, y dentro del alcance de revisión realizado con base en la información proporcionada, la estructura presenta un nivel adecuado de consistencia financiera y razonabilidad técnica bajo los supuestos utilizados. Lo anterior no constituye garantía de

rendimiento, recomendación de inversión, certificación de solvencia del Emisor ni calificación de riesgo del token \$AZULEI.

i. Análisis de razonabilidad de supuestos y proyecciones financieras de \$AZULEI

Los supuestos relevantes, de conformidad con el modelo financiero desarrollado por VIRGEN DE LOURDES, S.A. de C.V. y la información estructural de la oferta, se resumen en las siguientes categorías:

Inversión y estructura de la oferta

La oferta pública se estructura mediante la emisión del activo digital \$AZULEI, con un monto máximo autorizado de USD 5,395,000.00, representado por un máximo de 5,395 tokens, cada uno con valor nominal y precio unitario de USD 1,000.00. El plazo máximo de la emisión es de siete (7) años.

El token \$AZULEI no otorga un derecho automático o garantizado de retorno económico, ni constituye una obligación de deuda del Emisor. Su valor económico y eventuales distribuciones estarán condicionados al desempeño operativo, financiero y comercial del Proyecto, así como a la existencia de Rentas Netas Obtenidas efectivamente disponibles. En ausencia de dichas Rentas Netas Obtenidas, los tenedores no tendrán derecho a exigir la devolución del capital invertido ni el pago de rendimientos mínimos.

Distribución de tokens y composición económica

La emisión incorpora componentes diferenciados dentro del universo de tokens autorizados: (i) Capital Base Requerido por 2,500 tokens, compuesto por un Tramo I de inversión obligatoria de accionistas por 1,000 tokens y un Tramo II dirigido a inversionistas terceros independientes por hasta 1,500 tokens; (ii) Reserva para Colocación Futura por 2,500 tokens, habilitable durante la vigencia de la emisión conforme a las condiciones previstas; (iii) Sweat Equity por 375 tokens, asignados a accionistas como participación económica predefinida dentro de la estructura; y (iv) Capital Aportado por 20 tokens, asignados a accionistas por aportes monetarios iniciales efectivamente realizados.

Los tokens asignados a accionistas participarán en igualdad de condiciones económicas frente al resto de tenedores, sin preferencias, garantías, retornos mínimos ni derechos adicionales. La participación económica de los tenedores se determinará sobre el total de tokens efectivamente en circulación. En consecuencia, los tokens de Reserva para Colocación Futura no generarán derechos económicos, no acumularán rendimientos ni producirán dilución mientras no hayan sido efectivamente habilitados y colocados.

Destino y uso de los fondos

Los fondos captados mediante la colocación del token deberán destinarse exclusivamente a la ejecución, desarrollo y continuidad del Proyecto, incluyendo adquisición del inmueble, diseño, permisos, estudios, construcción por etapas, administración del Proyecto, supervisión, comercialización, costos de tokenización, cumplimiento regulatorio, costos financieros y demás gastos asociados a su desarrollo.

El modelo incorpora también fuentes complementarias de financiamiento y capital relacionadas con el Proyecto, tales como anticipos, reservas y primas de clientes, así como financiamiento bancario o institucional asociado al terreno y a la construcción, con el fin de reflejar integralmente las fuentes y usos del Proyecto y alinear el flujo de recursos con su avance real. Cualquier financiamiento complementario podrá tener prelación frente a las distribuciones a los tenedores de \$AZULE1, conforme a la estructura de pagos aplicable.

Modelo de negocio y generación de flujos

El Proyecto se estructura como un desarrollo inmobiliario compuesto por tres (3) torres, con un total de setenta y dos (72) unidades habitacionales, distribuidas en veinticuatro (24) unidades por torre. La base económica que sustenta la razonabilidad de las proyecciones se centra en los flujos provenientes de la comercialización de dichas unidades.

El modelo contempla cobros asociados al esquema de preventa, incluyendo anticipos, reservas y primas, así como cobros relevantes concentrados en el cierre, entrega o escrituración mediante el remanente por unidad, conforme al cronograma comercial previsto. En el agregado, el modelo estima ingresos por ventas y primas por aproximadamente USD 32,898,000.00.

Derechos económicos y lógica de prelación

Los tenedores de \$AZULEI participarán exclusivamente en las Rentas Netas Obtenidas del Proyecto. Las distribuciones serán condicionales y procederán únicamente si existen excedentes netos remanentes y liquidez disponible, una vez cubiertos los costos, gastos, obligaciones operativas, financieras, regulatorias y demás conceptos aplicables conforme a la prelación definida.

El modelo no asume rendimientos fijos, intereses, amortización de capital ni pagos periódicos garantizados. La distribución a los tenedores se proyecta con base en la generación efectiva de flujos netos disponibles y en el momento de liquidación previsto, consistente con la naturaleza del instrumento como token de ingresos.

Condiciones relevantes del modelo

La razonabilidad de las proyecciones también debe analizarse considerando que la colocación dirigida a inversionistas terceros mediante el Tramo II estará sujeta al cumplimiento de condiciones previas relevantes, incluyendo la acreditación de la titularidad del inmueble y la obtención de los permisos, licencias y autorizaciones requeridas para la ejecución del Proyecto.

Asimismo, la posible habilitación de la Reserva para Colocación Futura dependerá de las condiciones previstas en la documentación de la emisión, sin que dichos tokens generen derechos económicos o dilución mientras permanezcan inmovilizados y no hayan sido efectivamente colocados.

Conclusión del análisis de razonabilidad

Con base en la estructura descrita, los supuestos y proyecciones financieras se consideran coherentes con: (i) el alcance del Proyecto; (ii) el calendario de inversión, construcción y ventas modelado; (iii) la estructura de fuentes y usos incorporada; (iv) la composición económica de la emisión; y (v) la naturaleza del derecho económico representado por \$AZULEI.

No obstante, el desempeño real del Proyecto y la materialización de los flujos proyectados se encuentran sujetos a riesgos de mercado, comerciales, operativos, financieros, tecnológicos y regulatorios propios de un desarrollo inmobiliario y de una oferta pública de activos digitales. En consecuencia, las proyecciones financieras no constituyen garantía de rendimiento, liquidez, distribución periódica ni recuperación del capital invertido.

Estado de resultado proyectado

Se comparten los tres estados financieros proyectados de VIRGEN DE LOURDES, S.A. de C.V., correspondientes al desarrollo y ejecución del Proyecto AZULE LUXURY LIVING.

A continuación, se muestra el **estado de resultados** proyectado expresado en USD:

Estado de Resultados	Total	1	2	3	4	5	6	7
Torre I	11,605,000	0	0	11,605,000	0	0	0	0
Torre II	11,463,000	0	0	0	11,463,000	0	0	0
Torre III	11,605,000	0	0	0	0	11,605,000	0	0
Ingresos								
Totales	34,673,000	0	0	11,605,000	11,463,000	11,605,000	0	0
Costo de								
Ventas	-23,864,952	0	0	-7,954,984	-7,954,984	-7,954,984	0	0
Comisiones de Venta	-1,213,555	0	0	-406,175	-401,205	-406,175	0	0
Utilidad Bruta	9,594,493	0	0	3,243,841	3,106,811	3,243,841	0	0
Representacion	-68,065	-11,065	-18,000	-18,000	-18,000	-3,000	0	0
Contabilidad y Otros	-35,466	-6,890	-9,024	-9,024	-9,024	-1,504	0	0
Legal	-33,640	-12,170	-6,780	-6,780	-6,780	-1,130	0	0
Cumplimiento	-56,465	-13,201	-13,662	-13,662	-13,662	-2,277	0	0
Auditoria	-4,713	-2,338	-750	-750	-750	-125	0	0
Honorarios	-266,624	-51,924	-67,800	-67,800	-67,800	-11,300	0	0
Margen Operativo	9,129,521	-97,587	-116,016	3,127,825	2,990,795	3,224,505	0	0
Estructuracion	0	0	0	0	0	0	0	0
Legales	0	0	0	0	0	0	0	0
Certificacion	0	0	0	0	0	0	0	0
Tasa de Registro	0	0	0	0	0	0	0	0
Administracion	-382,500	-59,500	-102,000	-102,000	-102,000	-17,000	0	0
Seguimiento								
Certificacion	-67,500	-10,500	-18,000	-18,000	-18,000	-3,000	0	0
Gasto								
Financiero	-931,511	-36,021	-113,209	-573,006	-209,275	0	0	0
Utilidad Antes de Impuestos	7,748,010	-203,609	-349,225	2,434,819	2,661,520	3,204,505	0	0
Reserva								
Legal	0	0	0	0	0	0	0	0
ISR	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad Neta	7,748,010	-203,609	-349,225	2,434,819	2,661,520	3,204,505	0	0

Asimismo, se presenta el **balance general** proyectado cada diciembre anualmente expresado en USD:

Balance General	12	24	36	48	60	72	84
Activos	6,779,090	15,080,124	14,158,238	5,000	5,000	-	-
Caja	1,029,721	100,000	100,000	5,000	5,000	-	-
Otros Activos Corrientes	-	-	-	-	-	-	-
Restringidos	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por Cobrar	-	-	-	-	-	-	-
Activo Fijo Neto	5,749,369	14,980,124	14,058,238	-	-	-	-
Activo Fijo Bruto	5,749,369	14,980,124	22,013,222	23,864,952	23,864,952	-	-
Terreno	1,985,000	1,985,000	1,985,000	1,985,000	1,985,000	-	-
Alcabala	59,550	59,550	59,550	59,550	59,550	-	-
Diseño y Planificación	231,757	231,757	231,757	231,757	231,757	-	-
Terminología y Permisos	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	-	-
Comercialización y Publicidad	235,118	259,800	259,800	259,800	259,800	-	-
Administración del Proyecto	72,844	197,720	322,596	405,846	405,846	-	-
Administración	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	-	-
Supervisión Externa	62,821	170,513	278,205	350,000	350,000	-	-
Control de Calidad	15,579	42,287	68,995	86,800	86,800	-	-
Construcción Torre I	2,395,094	5,037,944	5,903,500	5,903,500	5,903,500	-	-
Construcción Torre II	-	3,540,212	5,903,500	5,903,500	5,903,500	-	-
Construcción Torre III	-	1,701,789	4,437,651	5,903,500	5,903,500	-	-
IVA	366,066	1,428,012	2,237,129	2,450,160	2,450,160	-	-
Varios	-	-	-	-	-	-	-
Gastos Iniciales - Tokenización	220,540	220,540	220,540	220,540	220,540	-	-
Gastos Financieros	-	-	-	-	-	-	-
Comisiones de Venta	-	-	-	-	-	-	-
Amortización Activo Fijo	-	-	(7,954,984)	(23,864,952)	(23,864,952)	-	-
Pasivos	4,576,571	13,371,687	9,990,899	-	-	-	-
Prestamo Bancario - Nuevo	270,571	7,632,387	5,377,299	-	-	-	-
Financiamiento Vigente	-	-	-	-	-	-	-
Cuenta por Pagar - Propietario Inmueble	1,985,000	1,985,000	-	-	-	-	-
Efectivo	695,000	695,000	-	-	-	-	-
Apartamentos como Dación en Pago	1,290,000	1,290,000	-	-	-	-	-
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos - Reservas & Primas	2,321,000	3,754,300	4,613,600	-	-	-	-
Patrimonio	2,202,519	1,708,436	4,167,340	5,000	5,000	-	-
Valores de Patrimonio	2,525,000	2,525,000	2,525,000	5,000	5,000	-	-
Capital Social	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	-	-
Tokens \$AZULE - Accionistas - Capital Aportado	20,000	20,000	20,000	-	-	-	-
Tokens \$AZULE	2,500,000	2,500,000	2,500,000	-	-	-	-
Utilidad del Periodo	(23,984)	(65,068)	(49,238)	-	-	-	-
Utilidades Acumuladas	(298,498)	(751,496)	1,691,578	7,748,010	7,748,010	-	-
Distribuciones - \$AZULE	-	-	-	(7,748,010)	(7,748,010)	-	-

Finalmente, se muestra el **flujo de efectivo** proyectado cada diciembre anualmente expresado en USD:

Flujo de Efectivo	1	2	3	4	5	6	7
Actividades de Operación	-203,609	-349,225	2,434,819	2,661,520	3,204,505	0	0
Utilidad del Periodo	-203,609	-349,225	2,434,819	2,661,520	3,204,505	0	0
Restringidos	0	0	0	0	0	0	0
Otros Activos	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en otros activos	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en otros pasivos	0	0	0	0	0	0	0
Actividades de Inversión	-4,277,334	-6,130,492	-1,302,941	3,922,827	7,787,940	0	0
Activo Fijo Bruto	-4,277,334	-6,130,492	-9,257,925	-4,032,157	-167,044	0	0
Terreno	-1,985,000	0	0	0	0	0	0
Alcabala	-59,550	0	0	0	0	0	0
Diseño y Planificación	-231,757	0	0	0	0	0	0
Terminología y Permisos	-80,000	0	0	0	0	0	0
Comercialización y Publicidad	-173,412	-86,388	0	0	0	0	0
Administración del Proyecto	-20,813	-124,876	-124,876	-124,876	-10,406	0	0
Administración	-25,000	0	0	0	0	0	0
Supervisión Externa	-17,949	-107,692	-107,692	-107,692	-8,974	0	0
Control de Calidad	-4,451	-26,708	-26,708	-26,708	-2,226	0	0
Construcción Torre I	-1,262,146	-2,684,456	-1,956,898	0	0	0	0
Construcción Torre II	0	-2,395,094	-2,642,850	-865,556	0	0	0
Construcción Torre III	0	0	-3,333,830	-2,443,449	-126,221	0	0
IVA	-196,717	-705,278	-1,065,071	-463,876	-19,218	0	0
Varios	0	0	0	0	0	0	0
Gastos Iniciales - Tokenización	-220,540	0	0	0	0	0	0
Gastos Financieros	0	0	0	0	0	0	0
Comisiones de Venta	0	0	0	0	0	0	0
Amortización Activo Fijo	0	0	7,954,984	7,954,984	7,954,984	0	0
Actividades de Financiamiento	5,180,500	5,880,159	-1,131,878	-5,082,781	-4,841,000	0	0
Financiamiento	1,985,000	3,231,609	-1,265,928	-3,950,681	0	0	0
Desembolsos (Financiamiento Construcción)	0	3,231,609	6,457,061	1,426,618	0	0	0
Amortización (Financiamiento Construcción)	0	0	-5,737,990	-5,377,299	0	0	0
Financiamiento - Terreno	1,985,000	0	-1,985,000	0	0	0	0
Amortización - Financiamiento Vigente	0	0	0	0	0	0	0
Anticipos - Reservas & Primas	670,500	2,648,550	134,050	-1,132,100	-2,321,000	0	0
Aportes	670,500	2,648,550	2,455,050	1,160,500	0	0	0
Amortización	0	0	-2,321,000	-2,292,600	-2,321,000	0	0
Valores de Patrimonio	2,525,000	0	0	0	-2,520,000	0	0
Tokens \$AZULE - Terceros	2,500,000	0	0	0	-2,500,000	0	0
Capital Social / Tokens \$AZULE - Capital Aportado	25,000	0	0	0	-20,000	0	0
Flujo del Periodo	699,557	-599,557	0	1,501,565	6,151,445	0	0
Tokens \$AZULE - Rendimientos	0	0	0	0	-7,748,010	0	0
Flujo del Periodo	699,557	-599,557	0	1,501,565	-1,596,565	0	0
Efectivo Inicial	0	699,557	100,000	100,000	1,601,565	5,000	5,000
Efectivo Final	699,557	100,000	100,000	1,601,565	5,000	5,000	5,000

ii. Análisis financiero VIRGEN DE LOURDES, S.A. de C.V. (preoperativo):

1. Composición del Activo

Con base en el balance general con corte al 31 de marzo de 2026, el total de activos asciende a USD 521,219.99, compuesto por activo corriente de USD 152,957.10, equivalente al 29.35% del activo total, y activo no corriente de USD 368,262.89, equivalente al 70.65%. Esta estructura es consistente con una sociedad en etapa preoperativa, en la que se observa una combinación de liquidez disponible, saldos de corto plazo y activos vinculados a la preparación o habilitación del Proyecto.

- Efectivo y equivalentes de efectivo: USD 128,768.14, equivalente al 24.70% del activo total. Corresponde a la principal partida del activo corriente y refleja disponibilidad de liquidez a la fecha de corte.
- Cuentas y documentos por cobrar: USD 20,003.00, equivalente al 3.84% del activo total. Representa saldos por cobrar de corto plazo dentro de la estructura corriente.
- Activo por impuestos corrientes: USD 4,185.96, equivalente al 0.80% del activo total. Corresponde a saldos fiscales o créditos tributarios de corto plazo.
- Propiedad, planta y equipo: USD 368,262.89, equivalente al 70.65% del activo total. Representa la totalidad del activo no corriente y constituye la principal partida del balance, reflejando inversión en activos fijos o recursos vinculados a la etapa preparatoria del Proyecto.

2. Composición del Pasivo

Con base en el balance general con corte al 31 de marzo de 2026, el pasivo total asciende a USD 516,609.97, equivalente al 99.12% del total de activos, con una estructura altamente concentrada en pasivo no corriente.

- Pasivo corriente — provisiones y retenciones: USD 16,579.97, equivalente al 3.21% del pasivo total. Corresponde a obligaciones de corto plazo.
- Pasivo no corriente — préstamo por pagar a largo plazo: USD 500,030.00, equivalente al 96.79% del pasivo total. Constituye el componente determinante del pasivo y representa la principal fuente de financiamiento registrada al cierre.

3. Patrimonio

Al 31 de marzo de 2026, el patrimonio asciende a USD 4,610.02, equivalente al 0.88% del total de activos.

- Capital social: USD 25,000.00.
- Pérdidas acumuladas: USD (4,068.45).
- Pérdida del ejercicio: USD (16,321.53).
- Total patrimonio: USD 4,610.02.

La pérdida acumulada y la pérdida del ejercicio reducen significativamente el patrimonio respecto del capital social. Este comportamiento es consistente con una sociedad en etapa preoperativa, en la que se incurren gastos y costos iniciales antes de la generación de ingresos ordinarios derivados del desarrollo y comercialización del Proyecto.

4. Liquidez y exposición financiera

Al 31 de marzo de 2026, el activo corriente cubre el pasivo corriente con una razón corriente aproximada de 9.23x, resultado de comparar USD 152,957.10 de activo corriente frente a USD 16,579.97 de pasivo corriente. Asimismo, la liquidez inmediata resulta relevante, considerando que el efectivo y equivalentes ascienden a USD 128,768.14.

No obstante, la exposición financiera principal se concentra en el préstamo por pagar a largo plazo por USD 500,030.00, por lo que el seguimiento financiero del Emisor deberá enfocarse en la administración de dicha obligación y en su interacción con la estructura de financiamiento del Proyecto.

5. Endeudamiento y solvencia

La estructura financiera al 31 de marzo de 2026 refleja un nivel de apalancamiento elevado. El pasivo total representa aproximadamente el 99.12% del activo total, mientras que el patrimonio representa únicamente el 0.88%. En términos de relación pasivo/patrimonio, el indicador asciende aproximadamente a 112.06x, explicado principalmente por el préstamo de largo plazo. En consecuencia, la solvencia contable del Emisor se encuentra estrechamente vinculada a la adecuada administración del financiamiento existente, la continuidad del Proyecto y la

capacidad futura de generar resultados positivos conforme avance su ejecución y comercialización.

6. Resultados financieros

Con base en el estado de resultados correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, no se observan ingresos por ventas ni otros ingresos registrados. La sociedad reporta gastos de administración por USD 3,983.45 y gastos financieros por USD 85.00, resultando en una pérdida del ejercicio de USD 4,068.45.

Este comportamiento es coherente con una etapa preoperativa, en la que se sostienen costos administrativos y financieros asociados a la preparación del Proyecto y a la estructura inicial de financiamiento, sin que aún exista reconocimiento de ingresos operativos derivados del desarrollo inmobiliario.

En ese sentido, el análisis debe interpretarse considerando que el balance general refleja la situación financiera al 31 de marzo de 2026, mientras que el estado de resultados disponible corresponde al cierre del ejercicio 2025. Ambos cortes muestran una sociedad en etapa preoperativa, cuya evolución futura dependerá de la ejecución del Proyecto, la obtención de financiamiento complementario, la comercialización de las unidades y la generación efectiva de flujos netos.

Estados de Resultado a diciembre 2025 – expresado en USD

Cuenta	Monto (USD)
Ingresos por ventas	-
Ingresos	-
Otros ingresos	-
Total ingresos	-
Costo de ventas	-
Costo de ventas de los productos	-
Total costo de ventas	-
Utilidad bruta	-
Gastos de administración	\$3,983.45
Utilidad de operación	(\$3,983.45)
Gastos financieros	\$85.00
Utilidad antes de impuesto y reserva	(\$4,068.45)
Reserva legal	-
Impuesto sobre la renta	-
Utilidad del ejercicio	(\$4,068.45)

Balance General a marzo 2026 – expresado en USD

ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE	
Efectivo y equivalentes	\$129,768.14
Cuentas y documentos por cobrar	\$13,003.00
Activo por impuestos corrientes	\$10,185.96
Total activo corriente	\$152,957.10
ACTIVO NO CORRIENTE	
Propiedad, planta y equipo	\$368,262.89
Total activo no corriente	\$368,262.89
TOTAL ACTIVO	\$521,219.99
PASIVO CORRIENTE	
Provisiones y retenciones	\$16,579.97
Total pasivo corriente	\$16,579.97
PASIVO NO CORRIENTE	
Préstamo por pagar largo plazo	\$500,000.00
Total pasivo no corriente	\$500,000.00
PATRIMONIO	
Capital social	\$25,000.00
Pérdidas acumuladas	(\$4,068.45)
Pérdida del ejercicio	(\$16,291.53)
Total patrimonio	\$4,640.02
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$521,219.99

VII. Criterio contable y cumplimiento con NIIF

Para efectos de la presente certificación, el análisis del tratamiento contable asociado a la emisión considera la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), incluyendo NIIF para PYMES en la medida que resulten aplicables al Emisor. En particular, el criterio de clasificación contable de los tokens \$AZULEI parte de su naturaleza como token de ingresos, en virtud de que no incorpora una obligación contractual incondicional de pago, no establece una tasa fija, no garantiza rendimientos mínimos y su distribución depende exclusivamente de la existencia de Rentas Netas Obtenidas efectivamente disponibles.

Bajo dicho criterio, los tokens \$AZULEI no se presentan como una obligación financiera de deuda, sino como instrumentos vinculados a la participación económica sobre flujos netos remanentes del Proyecto, condicionados al desempeño comercial, operativo y financiero del mismo. En consecuencia, el modelo financiero refleja la emisión como una fuente de recursos para el Proyecto, cuyo retorno para los tenedores se encuentra sujeto a la generación efectiva de excedentes distribuibles y al cumplimiento de la prelación de costos, gastos y obligaciones aplicables.

En cuanto a los tokens asignados a accionistas bajo la figura de Sweat Equity, estos se presentan como una participación económica predefinida dentro de la estructura de la emisión, sin preferencias, garantías ni derechos adicionales frente a los demás tenedores. Conforme a la información analizada, dicha asignación no se trata como un pago por servicios ni como una contraprestación por bienes o servicios identificables recibidos por el Emisor, por lo que no se configura, bajo el alcance revisado, como una operación sujeta al tratamiento de pagos basados en acciones bajo NIIF 2.

Con base en la información revisada, el Sweat Equity asignado a los accionistas del Emisor se presenta como una participación económica predefinida dentro de la estructura de la emisión y no como un activo, gasto o pasivo reconocido en el Balance del Emisor. Este tratamiento parte del criterio de que dicha asignación no constituye, bajo el alcance de revisión del presente informe, una contraprestación por bienes o servicios identificables recibidos por el Emisor, ni una obligación contractual de pago a cargo de este.

No obstante, este Certificador reconoce que el no registro del Sweat Equity en el Balance del Emisor puede generar riesgos de presentación, trazabilidad, comparabilidad y revelación

financiera, los cuales deben ser mitigados mediante una divulgación clara y suficiente en la documentación de la emisión, en el modelo financiero y, en su caso, en las notas a los estados financieros del Emisor.

En particular, existe un riesgo de sub-revelación económica, ya que, aunque el Sweat Equity no se registre contablemente como activo, gasto o pasivo, sí tiene un efecto económico relevante sobre la distribución proporcional de las Rentas Netas Obtenidas. Los trescientos setenta y cinco (375) tokens asignados bajo esta figura participan en igualdad de condiciones económicas con los demás tokens en circulación, por lo que su existencia, valor estimado y efecto económico deben ser revelados expresamente.

Asimismo, existe un riesgo de dilución económica para los inversionistas externos, en la medida en que la participación asignada bajo Sweat Equity reduce proporcionalmente el flujo económico atribuible a los tokens adquiridos por terceros. Si bien dicha dilución forma parte de la estructura inicial de la emisión y no deriva de una asignación posterior no revelada, resulta necesario que el modelo financiero refleje claramente su impacto sobre los flujos atribuibles a los inversionistas externos.

También existe un riesgo de interpretación contable, en caso de que posteriormente se identifique documentación o evidencia que permita concluir que la asignación de Sweat Equity corresponde a bienes, servicios o prestaciones específicas recibidas por el Emisor como contraprestación directa. En tal supuesto, el tratamiento contable debería ser nuevamente evaluado conforme a las NIIF o NIIF para PYMES que resulten aplicables.

Adicionalmente, puede existir un riesgo de comparabilidad financiera, dado que el Balance del Emisor no reflejará directamente el efecto económico de la participación asignada a los accionistas dentro del universo de tokens. Por ello, la información contable debe complementarse con revelaciones extracontables suficientes sobre la estructura de tokens, la participación de los accionistas, el Sweat Equity, el Capital Aportado y el efecto de dichas asignaciones sobre la distribución de flujos.

En opinión de este Certificador, el no registro del Sweat Equity en el Balance del Emisor no genera, por sí mismo, una distorsión contable material, siempre que: (i) no exista documentación que evidencie bienes o servicios identificables recibidos por el Emisor como contraprestación directa;

(ii) la asignación sea tratada como una participación económica dentro de la estructura de la emisión y no como una obligación de pago del Emisor; (iii) el efecto económico de los 375 tokens sea revelado de forma expresa en la documentación de la emisión; y (iv) el modelo financiero refleje claramente su impacto sobre los flujos atribuibles a los inversionistas externos.

Sin perjuicio de lo anterior, este Certificador recomienda que el Emisor mantenga documentación interna suficiente sobre el criterio aplicado, la naturaleza económica de la asignación, la ausencia de obligación contractual de pago y el efecto dilutivo del Sweat Equity, así como que el auditor externo evalúe, en cada cierre contable aplicable, si las circunstancias o documentación disponible justifican mantener, ajustar o complementar el tratamiento contable adoptado.

Respecto del Capital Aportado, el modelo reconoce la asignación de veinte (20) tokens, equivalentes a USD 20,000.00, a favor de los accionistas del Emisor, en reconocimiento de aportes monetarios iniciales efectivamente realizados. Dicho tratamiento debe mantenerse separado del capital social de la sociedad y reflejarse de forma consistente con la estructura económica de la emisión y con la documentación aplicable.

Asimismo, los tokens correspondientes a la Reserva para Colocación Futura no deberán generar efectos económicos, rendimientos ni dilución mientras permanezcan inmovilizados y no hayan sido efectivamente habilitados y colocados. Su efecto económico deberá reconocerse únicamente a partir de su efectiva colocación, conforme a las reglas de participación proporcional previstas para la emisión.

La referencia a NIIF dentro del presente informe se limita al alcance de revisión realizado por el Certificador sobre la razonabilidad y consistencia del criterio de clasificación contable y su reflejo en el modelo financiero. Lo anterior no constituye auditoría, dictamen contable, opinión fiscal ni certificación de estados financieros del Emisor.

VIII. Opinión y conclusión sobre la certificación de la emisión de \$AZULEI

La emisión del activo digital \$AZULEI corresponde a una estructura de financiamiento vinculada al Proyecto Azure Luxury Living, desarrollada bajo el marco regulatorio aplicable y conforme a la documentación de la emisión. El instrumento otorga a sus tenedores un derecho económico limitado a la participación proporcional en las Rentas Netas Obtenidas del Proyecto, únicamente

si estas existen y una vez atendidos los costos, gastos, obligaciones financieras, operativas, regulatorias y demás conceptos con prelación aplicable. En consecuencia, el perfil de riesgo y retorno del inversionista se encuentra directamente vinculado al desempeño del Proyecto y a la generación efectiva de excedentes netos distribuibles.

El análisis integral realizado en el presente informe identifica como principales fuentes de riesgo la ejecución del Proyecto conforme al cronograma previsto, la formalización e inscripción de la compraventa del inmueble, la obtención de permisos, licencias y autorizaciones requeridas, el desempeño de la comercialización de las setenta y dos (72) unidades habitacionales y la materialización de los flujos proyectados. Estos factores inciden directamente en la capacidad del Emisor para generar Rentas Netas Obtenidas y, por tanto, en la posibilidad de efectuar distribuciones asociadas al token \$AZULE1.

Adicionalmente, se reconocen riesgos de mercado asociados a variaciones en precios, demanda, ritmo de absorción y condiciones macroeconómicas; riesgos operativos y constructivos vinculados a costos, plazos, permisos, proveedores y ejecución técnica; riesgos financieros derivados de la posible contratación de financiamiento bancario o institucional complementario con prelación frente a los tenedores; riesgos regulatorios derivados de cambios en requisitos aplicables a activos digitales, permisos, licencias o procesos de titulación; y riesgos tecnológicos inherentes a la emisión y administración de activos digitales mediante infraestructura blockchain.

De manera complementaria, el análisis financiero debe distinguir entre el balance general con corte al 31 de marzo de 2026 y el estado de resultados correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025. Con base en el balance general al 31 de marzo de 2026, el Emisor mantiene activos totales por USD 521,219.99, compuestos por activo corriente de USD 152,957.10 y activo no corriente de USD 368,262.89. En el pasivo, se registra un saldo total de USD 516,609.97, concentrado principalmente en un préstamo por pagar a largo plazo por USD 500,030.00, mientras que el patrimonio asciende a USD 4,610.02.

Por su parte, con base en el estado de resultados correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, no se observan ingresos por ventas ni otros ingresos registrados. La sociedad reporta gastos de administración por USD 3,983.45 y gastos financieros por USD 85.00, resultando en una pérdida del ejercicio de USD 4,068.45. Esta situación es consistente con una sociedad en

etapa preoperativa, en la que se incurren costos administrativos, financieros y preparatorios antes de la generación de ingresos ordinarios derivados del desarrollo inmobiliario.

La emisión no contempla respaldo mediante garantías reales, personales ni fiduciarias a favor de los tenedores de \$AZULE1. En consecuencia, la mitigación de riesgos descansa principalmente en la estructura contractual de la emisión, la prelación de pagos, los mecanismos de administración y supervisión previstos, el resguardo de fondos cuando corresponda, la estructura por tramos, la habilitación condicionada del Tramo II, la posible habilitación posterior de la Reserva para Colocación Futura y la trazabilidad operativa de la emisión. Los tenedores no adquieren derechos reales sobre el inmueble, sus mejoras, unidades habitacionales o activos del Proyecto, ni participación accionaria en el Emisor.

En el plano tecnológico, la emisión se implementará mediante contratos inteligentes en la blockchain Polygon, bajo el estándar tecnológico previsto para la emisión, con comercialización, administración, custodia operativa y controles de elegibilidad a través de un Proveedor de Servicios de Activos Digitales autorizado. Este diseño contribuye a la trazabilidad de la emisión, transferencias y administración operativa del token, incorporando procesos KYC, controles AML/CFT, allowlist y mecanismos de custodia institucional. No obstante, dichos controles no eliminan los riesgos inherentes al desempeño del Proyecto, a la infraestructura tecnológica utilizada ni garantizan liquidez, precio, volumen de negociación o salida en mercado secundario.

En conjunto, el perfil de riesgo de la emisión se considera predominantemente vinculado al desempeño del Proyecto Azure Luxury Living, a la capacidad del Emisor de ejecutar y comercializar conforme a lo proyectado, a la obtención oportuna de permisos y autorizaciones, a la formalización de la titularidad del inmueble, al control de costos, a la contratación y administración del financiamiento complementario, y a la generación efectiva de Rentas Netas Obtenidas. En consecuencia, los resultados reales podrían diferir de las proyecciones financieras analizadas, y la posibilidad de reducción, diferimiento, ausencia de distribuciones o pérdida parcial o total de la inversión no puede descartarse respecto del token \$AZULE1.

Adicionalmente, la presente opinión considera que la asignación de Sweat Equity ha sido analizada desde la perspectiva de razonabilidad financiera, estimándose su valor razonable en USD 375,000.00 con base en el precio unitario de emisión de los 375 tokens asignados. Dicha conclusión se emite sin que ello constituya auditoría, dictamen contable ni validación

documental de bienes o servicios específicos aportados por los accionistas, y se encuentra condicionada a la adecuada revelación de su efecto económico y dilutivo en la documentación de la emisión, así como a la revelación de los riesgos asociados a su no registro en el Balance del Emisor.

Con base en lo anterior, y dentro del alcance del presente informe, este Certificador emite una opinión favorable respecto de la certificación de la emisión del token \$AZULE1, en el entendido de que la estructura analizada presenta consistencia técnica, jurídica y financiera con el marco regulatorio aplicable y con los elementos revisados para sustentar su razonabilidad. Esta opinión se emite con base en la información proporcionada y se encuentra sujeta al cumplimiento de las condiciones relevantes de la emisión, incluyendo la formalización e inscripción de la compraventa del inmueble, la obtención de permisos, licencias y autorizaciones requeridas, la colocación mínima aplicable al Tramo II, la adecuada administración del financiamiento complementario, la disciplina en costos y ejecución, y el cumplimiento de la prelación de pagos prevista. Lo anterior no constituye garantía de rendimiento, recomendación de inversión, certificación de solvencia del Emisor ni calificación de riesgo del token \$AZULE1.

IX. Asunciones y consideraciones finales:

Asunciones:

En la emisión y entrega del presente informe de certificación, se presume lo siguiente respecto a los documentos revisados y a la legislación aplicable en El Salvador:

1. La autenticidad de todas las firmas y la capacidad legal de las personas que han firmado los documentos revisados.
2. Que todas las copias presentadas son fieles y exactas reproducciones de los documentos originales, y que los originales presentados son auténticos.
3. Que los documentos y/o contratos otorgados en el extranjero son válidos de conformidad con la legislación del país donde se otorgaron, suscritos por personas con capacidad suficiente y obligando a las partes conforme a sus términos.
4. Que cada una de las partes involucradas (distintas al emisor) en la emisión está debidamente autorizada para comprometerse conforme a los documentos revisados.

5. Que la firma, ejecución y cumplimiento de las obligaciones establecidas en los documentos por cada una de las partes (distintas al emisor) no viola ningún documento organizacional, ley aplicable ni resulta en el incumplimiento de ninguna resolución, decreto u orden de alguna autoridad judicial o gubernamental.
6. Que para la firma y ejecución de los documentos no fueron necesarias aprobaciones, autorizaciones, declaraciones o presentaciones ante alguna autoridad gubernamental por parte de las partes distintas al emisor.
7. Que cada uno de los firmantes de los documentos, en representación de las partes involucradas, cuenta con la capacidad legal requerida.
8. Que los documentos sometidos a revisión (incluyendo aquellos en formato digital disponibles en los sitios web mencionados en el Documento de Información Relevante) son exactos y completos.
9. Que las partes involucradas en los documentos cumplirán con sus obligaciones conforme a lo establecido.
10. Que no ha habido error, fuerza o dolo en la negociación, preparación, ejecución o firma de ninguno de los documentos revisados.
11. Que no existen acuerdos escritos o verbales, costumbres o entendimientos entre las partes que modifiquen, complementen, revoquen o renuncien a los términos y obligaciones de los documentos revisados.

Consideraciones:

Este informe de certificación y su respectivo análisis se fundamentan en los documentos y comentarios mencionados en el mismo, y el análisis legal tiene su base en la legislación vigente en la República de El Salvador, incluidas sus regulaciones técnicas y prudenciales. Por lo tanto, las conclusiones y análisis expresados en este informe pueden variar en función de cambios, modificaciones, reformas o derogaciones que puedan realizar las autoridades competentes en la normativa vigente.

Cualquier modificación en las leyes o regulaciones aplicables podría afectar la validez de las opiniones emitidas en este informe. Este análisis se basa en la documentación proporcionada y las condiciones conocidas hasta la fecha del presente informe. La certificación favorable de las emisiones de \$AZULEI se emite bajo el supuesto de que el emisor continuará implementando y mejorando las medidas de gestión de riesgos, manteniendo la estabilidad tecnológica y cumpliendo con todas las regulaciones aplicables.

Es importante destacar que esta certificación no garantiza el éxito futuro de la emisión, ni exime al emisor de su obligación de cumplir con las normativas futuras que puedan afectar la operación del proyecto. Dado que el mercado de activos digitales y las regulaciones relacionadas están en constante evolución, los riesgos y condiciones del mercado pueden cambiar, lo que podría influir en la validez de esta certificación.

Se recomienda a los inversores y participantes del mercado que continúen realizando su propia diligencia debida y evaluación de riesgos, y consulten con sus asesores financieros y legales antes de tomar decisiones de inversión basadas en esta certificación.

DocuSigned by:

0B8DBC3FE7E2432...
F. _____

Adalicia María Torres de Herrera

Apoderada General Administrativa
TR CAPITAL, S.A. DE C.V.

Certificate Of Completion

Envelope Id: B3BB40A4-FB9A-80C2-804F-3E17D787FF57

Status: Completed

Subject: Complete with Docusign: 2026.06.02- IDC- \$AZULE1 - ESP.docx

Source Envelope:

Document Pages: 71

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 1

Initials: 0

Adalicia Torres

AutoNav: Disabled

Calle Cuscatlan 4312, Colonia Escalon

Envelopeld Stamping: Disabled

San Salvador

Time Zone: (UTC-08:00) Pacific Time (US & Canada)

San Salvador, San Salvador CP 1101

atorres@torres.legal

IP Address: 38.46.246.48

Record Tracking

Status: Original

Holder: Adalicia Torres

Location: DocuSign

6/2/2026 2:43:16 PM

atorres@torres.legal

Signer Events

Adalicia Torres

atorres@torres.legal

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature

DocuSigned by:
Adalicia Torres
0B8DBC3FE7E2432...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 38.46.246.48

Timestamp

Sent: 6/2/2026 2:44:06 PM

Viewed: 6/2/2026 2:44:13 PM

Signed: 6/2/2026 2:44:30 PM

Freeform Signing

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via Docusign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

6/2/2026 2:44:06 PM

Certified Delivered

Security Checked

6/2/2026 2:44:13 PM

Signing Complete

Security Checked

6/2/2026 2:44:30 PM

Completed

Security Checked

6/2/2026 2:44:30 PM

Payment Events

Status

Timestamps